



**Budapest Főváros IV. kerület
Újpest Önkormányzata**



VAGYONGAZDÁLKODÁSI KONCEPCIÓ

(TERVEZET)

/Elfogadta a Képviselő-testület a .../2013. (...) számú határozattal/

A helyi önkormányzati rendszer 1990. évi kialakulását követően eltelt több mint két évtized alatt nagymértékben változtak az önkormányzatok közfeladat-ellátásának gazdasági alapjai. A helyi önkormányzati rendszer kialakulásakor az állami gazdaságpolitika elsősorban a korábbi állami tulajdonnak (ingatlanok, részvények, kezelői jogok, egyéb vagyoni értékű jogok) az önkormányzatok tulajdonába adásával kívánta rendezni a feladat-ellátás alapjait. A megváltozott gazdasági körülmények következtében az állam átalakította a közszolgáltatási rendszert, és új, feladatalapú finanszírozás keretében biztosítja a központi költségvetési támogatásokat, mely megkívánja az önkormányzatoktól a működésük biztosítása és eredményes gazdálkodásuk fenntartása érdekében új stratégiák kialakítását.

I. A vagyongazdálkodási koncepció célja, funkciója:

Az Önkormányzat – a jogszabályok által meghatározott keretek között – vagyonával szabadon rendelkezik és célirányosan, tervszerűen gazdálkodik. A vagyongazdálkodási koncepció megalkotásának alapvető célja, hogy a Képviselő-testület

- a céltudatos tervezhetőség érdekében meghatározza,
- a vagyongazdálkodásban közreműködő önkormányzati, hivatali, intézményi szervezetek és önkormányzati gazdasági társaságok (összességében együtt: az önkormányzati résztvevők) számára ki nyilvánítsa, és
- a kerület állampolgárai, valamint civil közösségei és gazdasági szereplői számára bemutassa az Önkormányzat tervszerű vagyongazdálkodásának céljait, stratégiai feladatait, továbbá a célok eléréséhez és a feladatok megvalósításához szükséges jogi, gazdasági, szervezeti feltételek kialakításának, fenntartásának és fejlesztésének egységes elveit.

Az önkormányzati résztvevők kötelesek tevékenységüket a vagyongazdálkodási koncepcióban meghatározott célok elérése érdekében, és az egységes elvek érvényre juttatásával végezni, továbbá a feladatok teljesítése során kötelesek egymással együttműködni. A vagyongazdálkodási koncepció nyilvános dokumentum, az Önkormányzat vagyongazdálkodása körébe tartozó ügyekben a vagyongazdálkodási koncepciót általános érvényű iránymutatásnak kell tekinteni.

A jelen koncepció célja továbbá az önkormányzati vagyongazdálkodás különböző területeinek – kiemelten az ingatlanvagyon-gazdálkodás – áttekintése, valamint szükség esetén a vagyongazdálkodás hatékonyságát, eredményességét javító új irányok kijelölése, amelyek együttesen jó alapot szolgáltat a konkrét feladatokat tartalmazó rövid, közép és hosszú távú vagyongazdálkodási tervek jövőbeni megalkotásához. A koncepció lehetőséget biztosít és iránymutatást ad az önkormányzati vagyon rendeltetészerű használatához, tervszerű hasznosításához, az ésszerű, céltudatos vagyongazdálkodáshoz. A fővárosi, a kerületi és a kerületközi szintű szabályozással összhangban kiindulási alapot biztosít Újpest infrastrukturális fejlesztéséhez, egységes szemléletével támpontot nyújt a kerületi szintű döntések meghozatalához, valamint azok végrehajtásához.

II. A jogi szabályozás bemutatása

A vagyongazdálkodás központi szabályozása során elsősorban Magyarország Alaptörvénye határoz meg elveket. Magyarország Alaptörvényének 38. cikke rögzíti, hogy az állam és a helyi önkormányzatok tulajdona nemzeti vagyon. A nemzeti vagyon kezelésének és védelmének célja a közös szükségletek kielégítése, a természeti erőforrások megóvása és a jövő nemzedékek szükségleteinek figyelembe vétele.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvt.) 1. § (1) bekezdése rögzíti, hogy a helyi önkormányzat tulajdonában álló vagyon a nemzeti vagyon részét képezi. A helyi önkormányzat vagyona tekintetében a tulajdonost megillető jogok gyakorlásáról a képviselő-testület rendelkezik, a vagyonnal kapcsolatos egyes jogosítványok (például a birtoklás, használat) más részére történő átengedés feltételeit és módját az Nvt. állapítja meg. Az Nvt. 7. § (1) bekezdése szerint a nemzeti vagyon – ezen belül az önkormányzati vagyon – **alapvető rendeltetése a közfeladat ellátásának biztosítása**. A nemzeti vagyonnal felelős módon, rendeltetészerűen kell gazdálkodni. Az Nvt. 9. § (1) bekezdése előírja a helyi önkormányzatoknak, hogy a vagyon fentiek szerinti rendeltetésének biztosítása céljából közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervet kell készíteni.

A terv megalkotása kapcsán figyelembe vételre kerültek a központi jogszabályok, különös tekintettel Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény, valamint az Nvt. és az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény, valamint az Önkormányzat által alkotott helyi rendeletek.

- **A vagyongazdálkodás helyi szabályozása** során kiemelkedik a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata vagyonáról és a vagyonelemek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 48/2012. (XI. 30.) önkormányzati rendelet. E rendelet meghatározza az önkormányzati vagyon csoportosítását, rendelkezik a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról, a hatáskörökről. Tartalmazza továbbá a vagyon hasznosításának, értékesítésének módját, a versenyeztési eljárás, pályázatás feltételeit.
- A helyi szabályozás körében a vagyongazdálkodás szempontjából jelentőséggel bír az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadásának szabályairól és a bérleti jogviszony feltételeiről szóló 39/2011. (XII.19.) önkormányzati rendelet, mely a lakások bérbeadásával kapcsolatos vagyonhasznosítás szempontjait tartalmazza.
- Hasonlóan fontos az Önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének mértékéről szóló 40/2011. (XII.19.) önkormányzati rendelet, mely a lakbér megállapítása során alkalmazható feltételeket tartalmazza szoros összefüggésben az önkormányzati vagyonnal való felelős gazdálkodással.
- A lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló 7/1994.(V.4.) önkormányzati rendelet az elmúlt években számos módosításon ment keresztül, mely megfelelt a jogszabályi változásoknak, valamint a vagyongazdálkodás rövid és középtávú célkitűzéseinek.
- Ugyanez mondható el az Önkormányzat nem lakás céljára szolgáló vagyon hasznosítására kiterjedő, a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és bérbeadásának szabályairól szóló 26/2004. (X.07.) önkormányzati rendlettel kapcsolatosan is. Továbbá az Önkormányzat tulajdonában lévő közterületek hasznosításra kiterjedő, a közterületek használatáról és rendjéről szóló 20/2007. (IX.03.) önkormányzati rendeletre is.

A fent felsorolt a vagyongazdálkodással kapcsolatos helyi önkormányzati rendeletek megfelelnek a magasabb szintű jogszabályoknak, az ott meghatározott elveknek, rendelkezéseknek. Összességében elmondható, hogy a vagyongazdálkodás feladata a vagyonnak az önkormányzat mindenkor teherbíró képességéhez igazodó, elsődlegesen a közfeladatok ellátásához és a mindenkor társadalmi szükségletek kielégítéséhez szükséges, egységes elveken alapuló, átlátható, hatékony és költségtakarékos működtetése, értékének megőrzése, állagának védelme, értéknövelő használata, hasznosítása, gyarapítása, és a helyi önkormányzat feladatának ellátása szempontjából feleslegessé váló vagyontárgyak elidegenítése.

III. A vagyongazdálkodási terv szerepe és kapcsolódása az Önkormányzat által meghatározott programokhoz

Az Önkormányzat vagyongazdálkodási koncepciója, közép és hosszú távú terve alapvetően az alábbi főbb célkitűzések köré csoportosítható:

- a biztonságos feladatellátás feltételeinek megteremtése,
- kiszámítható és átlátható gazdálkodás,
- a pénzügyi egyensúly biztosítása,
- a vagyon értékének megőrzése, ezzel párhuzamosan a vagyon növelésének gyarapításának elősegítése (beruházások, fejlesztések, térítésmentes juttatások),
- a vagyon piaci alapon történő hasznosítása (bérbeadás, haszonbérlet, értékesítés),
- a gazdaságosan nem hasznosítható ingatlanok értékesítése, térítésmentes átadása, cseréje.

Ezek a főbb alapelvek szoros összefüggésben állnak az Önkormányzat más szakterületeinek elképzeléseivel, ágazati stratégiákkal, koncepciókkal.

Újpest Önkormányzatának a vagyongazdálkodást érintő koncepciói, programjai	A koncepciók/ programok vagyongazdálkodást érintő területe
Újpest Városfejlesztési Koncepciója 2008	Meghatározza a településfejlesztés fő irányait, továbbá kijelöli az Újpest városfejlesztése szempontjából legfontosabb akcióterületeket.
Újpest Közlekedési rendszerének fejlesztési terve	Kerületi úthálózat fenntartása, fejlesztés
Újpest Integrált Városfejlesztési Stratégia (IVS)	Kiemelten fejlesztendő városrészek önkormányzati tulajdont érintő részei. Akcióterületek cél meghatározása.
Újpest Önkormányzatának Környezetvédelmi programja 2011-2016	Környezettudatos vagyongazdálkodás és fejlesztés. A természetvédelmi értékek megóvása, a rekreációs területek fejlesztése önkormányzati tulajdonú ingatlanokon.
Újpest Önkormányzat Kulturális Koncepciója	Önkormányzati fenntartású intézmények működtetése, fejlesztése. Civil szervezetek támogatása.

Újpest Önkormányzatának Ifjúsági Konceptiója 2011	Újpest ifjúsága által igénybe vehető szolgáltatások, szabadidős lehetőségek támogatása, diák- és szabadidősport fejlesztése, fenntartása, ösztöndíjprogramok fenntartása
„Hajrá Újpest” Budapest Főváros, IV kerület, Újpest gazdasági programja 2011-2014	A Gazdasági Program a választási ciklusra szól, de olyan stratégiai jellegű célokat tartalmaz, amelyek hosszabb távon megszabják az önkormányzati döntések irányát, és összehangoltabbá teszik azokat.

IV. Az önkormányzati vagyonelemek csoportosítása, vagyongazdálkodási alapelveinek meghatározása

Az önkormányzati vagyon alapvető rendeltetése a közfeladat ellátásának biztosítása. Az Önkormányzat vagyona törzsvagyon vagy üzleti vagyon lehet. (Nvtv. 5.§. (1).)

IV.1. Önkormányzati törzsvagyon

Az Önkormányzat törzsvagyonába azok a vagyonelemek tartoznak, amelyek az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező nemzeti vagyon részei, illetve az Önkormányzat törvényben előírt vagy önként vállalt közszolgáltatási feladatainak ellátására vagy önkormányzati hatáskör gyakorlására szolgálnak, és erre ténylegesen igénybe is veszik. A törzsvagyonba tartozó vagyonelemek körét törvény vagy az Önkormányzat rendeletbe foglaltan határozza meg. A törzsvagyonba tartozó vagyonelemek üzemeltetésének, fenntartásának, pótlásának és fejlesztésének költségei – függetlenül attól, hogy bevételt termelnek-e vagy sem – az államot, illetve Önkormányzatot terhelik.

Az önkormányzati törzsvagyon vagyonelemeinek csoportjai: forgalomképtelen és korlátozottan forgalomképes vagyon.

1.1. Forgalomképtelen törzsvagyon

- Elemi: a) kizárólagos tulajdonban lévő közutak és műtárgyaik,
 b) helyi önkormányzat tulajdonában lévő közterek, parkok, vizek,
 c) a 48/2012. (XI. 30) önkormányzati rendelet 1. sz. mellékletében meghatározott, nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak minősülő vagyonelem az Újpesti Városháza épülete

A forgalomképtelen törzsvagyon rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotát fenn kell tartani, minőségük fejlesztése folyamatos feladat, hiszen ezek a vagyonelemek a lakosság életérének biztosítását jelentik. Az újpesti közterek felújítását, újraépítését – a pénzügyi lehetőségektől függő ütemben, rangsor alapján – folytatni szükséges. Célszerű évente áttekinteni a kerületfejlesztési vagy városképi szempontból hasznosításra kijelölt és fenntartani szándékozott területek listáját, indokolt esetben felülvizsgálni az övezeti besorolást és a közterület-használati, illetve egyén hasznosítási díjat az Önkormányzat településpolitikai terveihez, valamint az aktuális keresleti-kínálati viszonyokhoz igazítva szükséges módosítani.

1.2. Korlátozottan forgalomképes törzsvagyon

A törzsvagyonnak azon része, mely az önkormányzat közszolgáltatási feladatainak (oktatás, egészségügy, szociálpolitika, művelődés, sport, stb.) ellátásához és az önkormányzati hatáskör-gyakorláshoz szükséges vagyonelemeket tartalmazza. A korlátozottan forgalomképes törzsvagyon kapcsán vagyongazdálkodási cél a vagyontárgyak rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotának fenntartása, állagának védelme, szükség szerinti fejlesztése, valamint a vagyon értékmegőrző és költséghatékony működtetése. A törzsvagyonba tartozó vagyonelemek besorolását az Önkormányzat szükség szerint, a jogszabályok betartása mellett, az igények és gazdasági körülmények változásakor felülvizsgálhatja, és a forgalmi korlátozások indokának megszűnése esetén az adott vagyonelem korlátozását feloldhatja. A vagyonelem besorolásának módosítása után a vagyontárgyat az Önkormányzat üzleti vagyonként hasznosítja. Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatának ingatlan-vagyonát az Önkormányzat saját vagyongazdálkodásában tartja nyilván és évente aktualizálja.

IV.2. Az Önkormányzati üzleti vagyona

Az önkormányzati törzsvagyoneon kívüli minden vagyonelem e főbb vagyoncsoportba tartozik, amely forgalomképes, és jellemzően az önkormányzati tulajdonú ingatlanvagyonban testesül meg. Az Önkormányzat ingatlan-gazdálkodási tevékenységét a kerület mindenkorai társadalmi szükségleteinek kielégítéséhez igazodóan valósítja meg, azzal a feltétellel, hogy az ingatlangazdálkodás a kötelező és az önként vállalt önkormányzati feladatok teljesítését nem veszélyeztetheti.

Az Önkormányzat üzleti ingatlanvagyonának elemei:

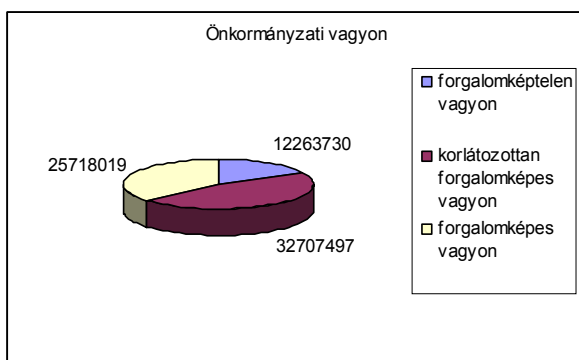
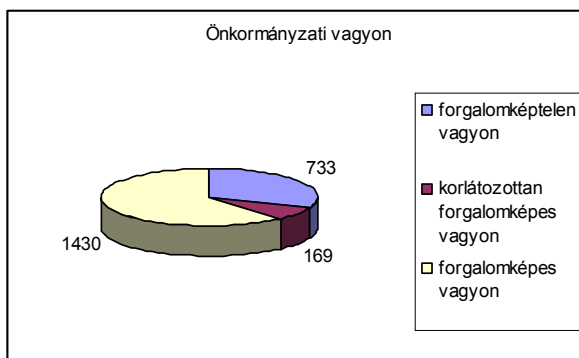
- telkek, földterületek,
- bérlakások,
- nem lakás célú helyiségek(üzletek,irodák,gazdasági célú építmények,polgárvédelmi helyiségek, stb.).

Az Önkormányzat a tulajdonában lévő üzleti ingatlanvagyonnal többnyire közvetett módon, a kizárólagos tulajdonában lévő önkormányzati gazdasági társaság közreműködésével gazdálkodik.

A 2012. év végi állapotot tükröző ingatlanvagyon-statisztika szerint:

- Önkormányzatunk összesen: 2332 db. ingatlan tulajdonával rendelkezik, melyek összterülete: 577 ha 6878 m², értékbecslés alapján értékük: 70.689.246 eFt.
- Forgalomképtelen ingatlanvagyon: 733 db. ingatlan, melyek összterülete: 372 ha 8559 m², értékbecslés alapján értékük: 12.263.730 eFt.
- Korlátozottan forgalomképes ingatlanvagyon: 169 db. ingatlan, melyek összterülete: 128 ha 2758 m², értékbecslés alapján értékük: 32.707.497 eFt.
- Forgalomképes ingatlanvagyon: 1430 db. ingatlan, melyek összterülete: 76 ha 5561 m², értékbecslés alapján értékük: 25.718.019 e Ft

Az ingatlanvagyon megoszlását az ingatlanok darabszáma, és becslött értékük alapján az alábbi diagramok mutatják



A kezelésbe üzemeltetésbe adott vagyonok alakulása:

- Budapest Főváros IV. Kerület Újpest Önkormányzat Gazdasági Intézménye 57 db ingatlant kezel, melyek közé tartoznak az önkormányzati bölcsődék, óvodák, valamint általános- és középiskolák épületei, továbbá Újpesti Szt. István Tér Piac és Vásárcsarnok, a Zeneiskola, a Koktél Áruház, a Gazdasági Intézmény központjának épülete.
- Újpest Önkormányzat Szociális Foglalkoztatója, amely 50 éve alakult és önkormányzati költségvetési szerv jelenleg 2 db ingatlan kezelését látja el: 1042 Budapest, Viola u. 6-8. szám alatti intézményi épület, melyben nyomda üzem is található, valamint a 1042 Budapest, Tavasz u. 77-79. szám alatti intézményi épület.

- Újpest Önkormányzatának Szociális Intézményének kezelésében 7 db ingatlan található: a központi irodaépület, "Őszi Fény" Integrált Gondozási Központ két részlege, a Gyermekejölési Központ II., az Idősek klubja, az "Aranyhíd" Gyermek Átmeneti Otthona, valamint egy irodahelyiség.
- Újpesti Egészségügyi Szolgáltató Nonprofit Kft-nek 14 db orvosi rendelő helyiségcsoportot adott használatba Önkormányzatunk, köztük felnőtt háziorvosi, és házi gyermekorvosi rendelőket, a védőnői szolgálat, és a gyermekfogászat elhelyezésére szolgáló ingatlanokat.
- Észak-Pesti Ingatlan- és Térségfejlesztési Zrt. kezelésében 73 db ingatlan található, melynek alapterülete 1.082.664 m²
- Újpesti Vagyonkezelő Zrt. a lakásalap rendszerében 1041 db ingatlan kezelését látja el, melynek nettó értéke 1.355.M Ft.

Lakás és helyiségállomány összetétele:

A lakásállomány főbb jellemzői:

Megnevezés		Összes lakás száma	Összes hasznos terület	Össz-komfortos	Komfortos	Félkomfortos	Komfort nélküli	Szükséglakás
		darab	m ²	darab	darab	darab	darab	darab
		a	b	c	d	e	f	g
1.	1 szobásnál kisebb	11	175,85	0	1	0	5	5
2.	1 szobás	373	11 976,37	181	91	22	64	15
3.	1+1/2 szobás	324	15 093,26	313	10	0	1	0
4.	2 szobás	219	12 267,89	176	39	2	2	0
5.	2+1/2 szobás	186	12 791,08	183	3	0	0	0
6.	3 szobás	19	1 540,28	13	5	0	1	0
7.	3+1/2 szobás	8	589,30	8	0	0	0	0
8.	4 szobás és nagyobb	3	328,70	2	1	0	0	0
9.	Lakások összesen:	1 143	54 762,73	876	150	24	73	20

A lakások közműellátottsága

Megnevezés		Összes lakás száma	Távfűtött	Egyedi központi fűtéses	Cirkógejzír fűtéses	Egyedi fűtéses	Korszerű egyedi fűtéses	Hagyományos egyedi fűtéses
		darab	darab	darab	darab	darab	darab	darab
		a	b	c	d	e	f	g
1.	Az összes közmű van	764	281	303	2	178	156	22
2.	Villany, víz, csatorna van	376	259	30	0	87	12	75
3.	Villany, víz, gáz van	0	0	0	0	0	0	0
4.	Villany, víz van	2	0	0	0	2	0	2
5.	Villany, gáz van	0	0	0	0	0	0	0
6.	Csak villany van	1	0	0	0	1	0	1
7.	Csak víz van	0	0	0	0	0	0	0
8.	Csak gáz van	0	0	0	0	0	0	0
9.	Egyéb, többi	0	0	0	0	0	0	0
10.	Lakások összesen	1 143	540	333	2	268	168	100
11.	10. sorból melegvízellátottsággal	1 070	538	331	2	199	159	40
12.	10. sorból melegvízellátottság nélkül	73	2	2	0	69	9	60
13.	10. sorból vízmérő van	329	23	290	1	15	12	3
14.	10. sorból vízmérő nincs	814	517	43	1	253	156	97

Nem lakás céljára szolgáló állomány jellemzői

Megnevezés		Forgalomképes helyiségek száma	Korlátozottan forgalomképes helyiségek	Forgalomképtelen helyiségek	Összes helyiség száma	Összes helyiség alapterülete
		darab	darab	darab	darab	m ²
		a	b	c	d	e
1.	A helyiségek száma összesen	733	196	57	986	47.182,77
2.	Közmű ellátottság az összes közmű van	102	126	40	268	18.039,15
3.	Villany, víz- csatorna	293	45	0	338	20.213,29
4.	Villany, víz, gáz					
5.	csak villany van	322	25	17	364	8.479,71
6.	csak víz van					
7.	egyéb	16			16	450,62

IV.3. Egyéb vagyon

A./ Önkormányzat gazdasági társaságai

- Újpesti Vagyonkezelő Zrt.
- Újpest Építési és Épületgondnoksági Kft.
- Újpesti Vagyonőr Kft.
- Észak-Pesti Ingatlan- és Térségfejlesztési Zrt.
- Újpesti Sajtó Szolgáltató Nonprofit Kft.
- Újpesti Városgondnokság Szolgáltató Kft
- Újpesti Egészségügyi Szolgáltató Nonprofit Kft.

Az önkormányzati gazdasági társaságokat a Képviselő-testület az önkormányzati feladatok végrehajtása érdekében hozta létre és működteti. A társaságok hatékony működése a cél, e körben szükséges az állandóan változó igényekhez igazodva alakítani szervezeteinek struktúrájukat.

A létrehozott társaságok a kommunális szférában, a meglévő vagyon működtetésében vesznek részt.

Vagyongazdálkodási cél az:

- hogy e társaságoknak önfenntartóaknak kell lenniük, illetve támogatás esetén eredményesen kell gazdálkodniuk,
- konkrét tulajdonosi elvárásokat kell meghatározni számukra az általuk működtetett vagyon, illetve az általuk ellátandó feladatok alapján,
- a gazdasági társaságok tárgyévi üzleti tervüket – az önkormányzati költségvetési kapcsolat bemutatásával – nyújtsák be az önkormányzathoz.
- a tulajdonosi kontrolling rendszer megfelelő továbbműködtetését biztosítani kell

B./ Értékpapírok

Az önkormányzat értékpapírt elsősorban az átmenetileg szabad pénzeszközeinek hasznosítása céljából vásárolhat. A felelős vagyongazdálkodás alapfeltétele, hogy az Önkormányzat átmenetileg szabad pénzeszközeit csak alacsony kockázatú termékekbe fektesse be, úgy hogy biztosítsa a pénzügyi egyensúlyt, a kockázat vállalás súlya és az optimális hozam mértéke között. Az Önkormányzat köteles a befektetési állományát folyamatosan figyelemmel kísérni, és elemezni.

V. Az Önkormányzat vagyongazdálkodásának általános irányelvei:

Az Önkormányzat vagyona a kötelező és az önként vállalt önkormányzati feladatok megvalósítását, az önkormányzati hatáskörök gyakorlását, a kerületben jelentkező társadalmi igények kielégítését, valamint a kerületben élő, dolgozó emberek életminőségének javítását szolgálja. Az Önkormányzat vagyongazdálkodása ezen célok valamelyikének vagy összességének teljesítésére, azaz – közvetlenül vagy közvetlen – kizárólag közösségi célok elérésére irányulhat. Az Önkormányzat a vagyongazdálkodása keretében meghatározza a vagyonával való gazdálkodás alapvető célkitűzéseit, rövid-, közép- és hosszú távú feladatait, valamint rendeleteiben és szabályzataiban megteremti a hatékony és eredményes vagyongaz-

dálkodás jogszabályi, szervezeti és működési kereteit, továbbá kiépíti és működteti a vagyongazdálkodás ellenőrzési rendszerét, azaz a vagyonával tervszerűen és ellenőrzött módon gazdálkodik.

Az Önkormányzat az általa meghatározott, egymástól eltérő jellegű vagyongazdálkodási feladatokat – a feladat/hatáskör/felelősség egyértelmű meghatározásával, és a feladat ellátására való alkalmasság figyelembe vételével – elosztja az önkormányzati, hivatali, intézményi szervezetek és önkormányzati gazdasági társaságok között az alábbi általános rendező elvek szerint:

- Az Önkormányzat a törzsvagyonát saját maga – az Önkormányzat hivatali szervezetének és intézményi hálózatának működtetésével – használja és hasznosítja a kötelező és az önként vállalt önkormányzati feladatok teljesítésére. Az ebbe a körbe tartozó vagyonelemek műszaki karbantartását, üzemeltetését külön hivatali szervezet, az Önkormányzat Polgármesteri Hivatala vagy az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő gazdasági társaság teljesíti.
- Az Önkormányzat üzleti vagyonának hasznosítását, üzemeltetését, vagyonnevelését – önkormányzati rendeletekben szabályozott módon és keretek között, külön szerződésbe foglalt feltételekkel – az Önkormányzat által kifejezetten erre célra létrehozott, piactudományi körülmények között működő önkormányzati gazdasági társaság végzi.

Az önkormányzati vagyon minden egyes elemének aktívan és hatékonyan szolgálnia kell valamelyik nevesíthető önkormányzati feladat vagy konkrét vagyongazdálkodási cél teljesülését. A kihasználatlan vagy alacsony hatékonyságú vagyontárgyakat jogszabályi keretek között az önkormányzati vagyongazdálkodás más területén kell hatékonyan hasznosítani, illetve, ha erre nincs lehetőség, vagy a vagyontárgyra az önkormányzati vagyongazdálkodás más területén sincs szükség, akkor a jogszabály keretei között – a forgalomképtelen törzsvagyon kivételével – főszabályként nyilvánosan, az elérhető legmagasabb áron kell értékesíteni.

A törzsvagyonba tartozó vagyonelemek hasznosítása során az elsődleges cél a vagyonelemek funkcionális megfelelőségének biztosítása, és költségárányosan hatékony működtetése. Az üzleti vagyonba tartozó vagyonelemek hasznosításában elsődleges cél – a rendeltetésszerű használatra alkalmasság minőségének javítása és a költség-hatékony üzemeltetés mellett elérhető – a nyereség maximalizálása.

A rendeltetésszerű használatra alkalmatlan, és csak aránytalanul magas ráfordítással alkalmassá tehető vagyontárgyakat – általános szabályként a nyilvánosság bevonásával – a legmagasabb vételárát ajánló számára kell értékesíteni. Az értékesítésből származó bevételt – indokolt szakterületi igény esetén – arra a vagyongazdálkodási területre kell visszaforgatni, ahonnan a bevétel származott, illetve az önkormányzati vagyon fejlesztésére kell fordítani.

Az Önkormányzatnak alapvető célja, hogy az önkormányzati vagyongazdálkodás összességében legalább önfenntartóan működjön, azaz a bevételek legalább ériék el, illetve lehetőleg haladják meg a ráfordításokat. A vagyongazdálkodás egyes részterületein (pl. közterületek üzemeltetése, kultúra, sport, szociális ellátás) ez az elvárás nem, vagy csak korlátozottan teljesíthető, ezért az itteni hiány pótlására az üzleti alapon hasznosított vagyont (pl. üzlethelyiségeket, irodákat) a piaci körülmények között elérhető legmagasabb gazdálkodási eredménnyel kell hasznosítani.

Az Önkormányzat a költségvetés teherviselő képességétől függő mértékű pénzügyi támogatással és/vagy a fejlesztési célok megvalósítására létrehozott gazdasági társasága szakmai közreműködésével elősegíti a kerületben jelentkező lakóközösségi igények teljesítését, infrastrukturális és más, lakossági ellátást biztosító, vagy a lakosság életkörülményeit javító (pl. energetikai, városképet szépítő, stb.) beruházások megvalósítását. Ezek közül előnyben kell részesíteni a lakossági és/vagy vállalkozói hozzájárulással (pl. költségek átvállalásával, önerő biztosításával) és/vagy pályázati támogatással megvalósítható beruházásokat. (Ezt a célt szolgálja egyebek között az Újpest építészeti értékeinek helyi védelméről szóló rendeletünkben meghatározott támogatási rendszer.)

A vagyongazdálkodás eljárási rendjét és működési folyamatait az Önkormányzat rendeleteiben és egyéb szabályzataiban úgy alakítja ki, hogy

- az önkormányzati (tulajdonosi) szándék érvényesülésének legyenek beépített garanciái a döntési és a végrehajtási folyamatokban egyaránt,
- a döntések megalapozottan, gyorsan és a meghozatalukhoz szükséges legtöbb információval rendelkező, az adott szakterületért felelősséggel tartozó résztvevőnél szülessenek,
- az eljárási rend egyszerű, egyértelmű, költségtakarékos és az ügyfelek számára is könnyen áttekinthető legyen,
- a feladatok végrehajtása a teljesítésre legfelkészültebb, legalkalmasabb résztvevőnél történjen.

Az Önkormányzat a vagyongazdálkodási tevékenység során – a gazdasági szempontok mellett – kiemelt figyelmet fordít a természeti és az épített környezet védelmére, az egészséges, tiszta és rendezett állapotok kialakítására és megőrzésére.

Az Önkormányzat vagyongazdálkodási tevékenységét minden résztvevőnek a jogszabályok és egyéb előírások betartásával, tervszerűen kell végeznie. A folyamatoknak átláthatónak, dokumentáltan követhetőnek és ellenőrizhetőnek kell lenniük.

VI. Az Önkormányzat vagyongazdálkodásának stratégiai céljai és feladatai:

- Az Önkormányzat vagyonát az önkormányzati feladatok ellátására, valamint a kerületben jelentkező társadalmi igények kielégítésére alkalmas állapotba kell hozni, folyamatosan szinten kell tartani, és a források rendelkezésre állásától függően, minőségileg és mennyiségileg egyaránt, tervszerűen fejleszteni szükséges.
- Az előző pontban meghatározott feladatokat az Önkormányzat alapvetően költségvetési forrásból, valamint az ingatlangazdálkodás során elért nyereségből, továbbá az eseti (feltételhez kötött) ingatlanértékesítések bevételeiből finanszírozza. A finanszírozási források bővítése céljából az Önkormányzat segíti és ösztönzi a vagyongazdálkodás résztvevőit a forrásokat kiegészítő pályázati támogatások elnyerésére.
- A vagyongazdálkodásban együttesen kell érvényesülnie a céltudatos vagyonhasznosítás és az önkormányzati vagyon védelme követelményének, aminek érdekében a hasznosítási folyamatokba garanciális elemeket kell beépíteni és azokat következetesen alkalmazni szükséges.
- Az Önkormányzat vagyonának összetételét, mennyiségét és értékét tételesen, folyamatosan naprakészen kell nyilvántartani, és a vagyongazdálkodási tervek készítésénél, valamint az eredmények értékelésénél a nyilvántartás adatait kell kiindulási alpnak tekinteni.
- Az üzleti ingatlanvagyon (beépítetlen telek, lakás, nem lakás céljára szolgáló helyiség és földterület) elsősorban bérbeadással kell hasznosítani.
- Ingatlan értékesítésére jogszabályi kötelezettség vagy az értékesítés célszerűségét alátámasztó gazdaságossági számítás alapján, önkormányzati rendeletben foglalt feltételekkel, aktuális forgalmi érteken kerülhet sor.
- A vagyonhasznosításból származó bevételeket elsősorban a rendeltetésszerű működtetés költséghatékony fenntartására, az állagmegóvásra, értéknövelő beruházásokra és kerületfejlesztési tervek megvalósítására kell fordítani.
- A tervszerű városfejlesztés elősegítése érdekében – élve a jogszabályokban biztosított (pl. elővásárlási) lehetőségekkel is – akár önkormányzati költségvetési keret biztosításával is bővíteni szükséges az önkormányzati vagyonszerzés lehetőségét az átfogó hasznosítást gátló, nem önkormányzati tulajdonú ingatlanok felvásárlására/kiváltására.
- Az Önkormányzat rendszeresen felülvizsgálja az általa korábban biztosított ingatlanhasználati kedvezményeket. Ha a kedvezményezés indokai már nem állnak fenn, vagy a kedvezményezett nem teljesíti az ingatlan-állagmegóvási kötelezettségeit, akkor az Önkormányzat megszünteti az ingatlanhasználati lehetőséget.
- A vagyongazdálkodási tervek keretében kimutatást kell készíteni az ingyenesen vagy kedvezményesen használatba adott ingatlanokról, a kieső bérleti (használati) díjakról és az ingatlanok fenntartásához kapcsolódó önkormányzati kiadásokról. Az önkormányzat részéről nyújtott ilyen támogatásokat átláthatóvá kell tenni, és a támogatások értékét számszerűsíteni szükséges.
- A közfeladatok teljesítéséhez használatba vett, valamint a piaci feltételekkel korlátozottan hasznosítható vagyontárgyak vonatkozásában elsősorban az önkormányzatot terhelő fenntartási költségek csökkenését kell elérni. Ezen belül az Önkormányzat szorgalmazza és támogatja az energiahatékonysági és közműköltség-csökkentési beruházások megvalósítását.
- A vagyongazdálkodás többletbevételeinek beruházási célú felhasználásával és a kormányzati, valamint az uniós pályázati lehetőségek kihasználásával törekedni kell az önkormányzati feladatok szempontjából célszerűen és hatékonyan hasznosítható önkormányzati vagyon bővítésére, az önkormányzati vagyon gyarapítására.
- A vagyongazdálkodás egyik kiemelt célja a piaci szereplők kerületen belüli letelepedésének támogatása, különösen a kis- és közepes méretű vállalkozások működésének elősegítése, valamint a kerületben új munkalehetőségek megteremtése. Ennek érdekében az Önkormányzat gyorsítja az ügyintézési folyamatokat, a vagyonkezelő szervezet pedig rugalmasan és eredmény-centrikusan együttműködik a vállalkozásokkal a székhely/telephely/üzlethelyiség igényeik kielégítésében. Ennek egyik hatékony eszközeként a településrendezési tervek készítése során – az egyes területek adottságaihoz illeszkedő módon, a környezeti értékek megőrzése mellett –

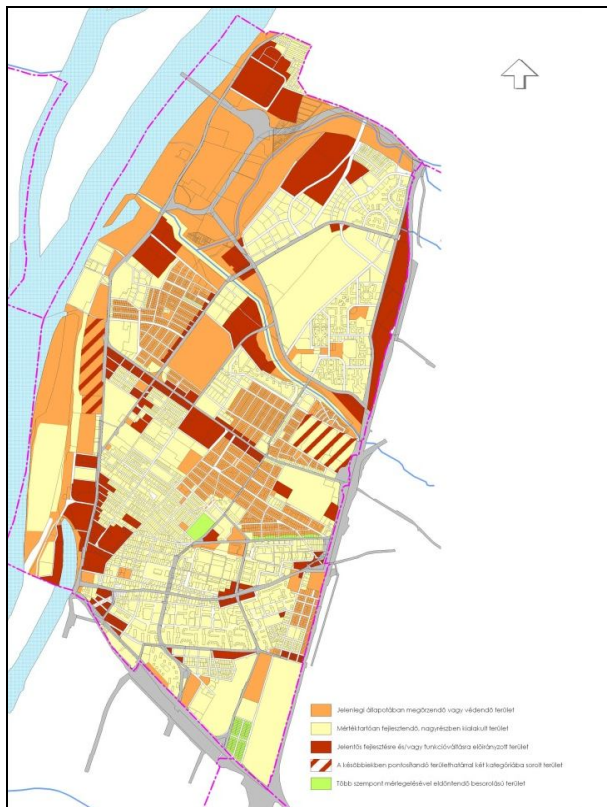
preferálni kell Újpest hagyományos munkahelyi területeinek megújulását, a munkahely-teremtő, illetve - megtartó beruházások megvalósíthatóságát.

- Az önkormányzati vagyon állagmegóvása érdekében a szükséges felújításokat folyamatosan fel kell mérni és elvégzésüket – az állagromlás megállítását, valamint a fenntartási költségek csökkentését eredményező módon –, tervszerűen kell ütemezni. Az ingatlanok felújítása során törekedni kell az alacsonyabb üzemeltetési költségeket eredményező fejlesztésekre, az energiatakarékos, környezettudatos megoldások alkalmazására.

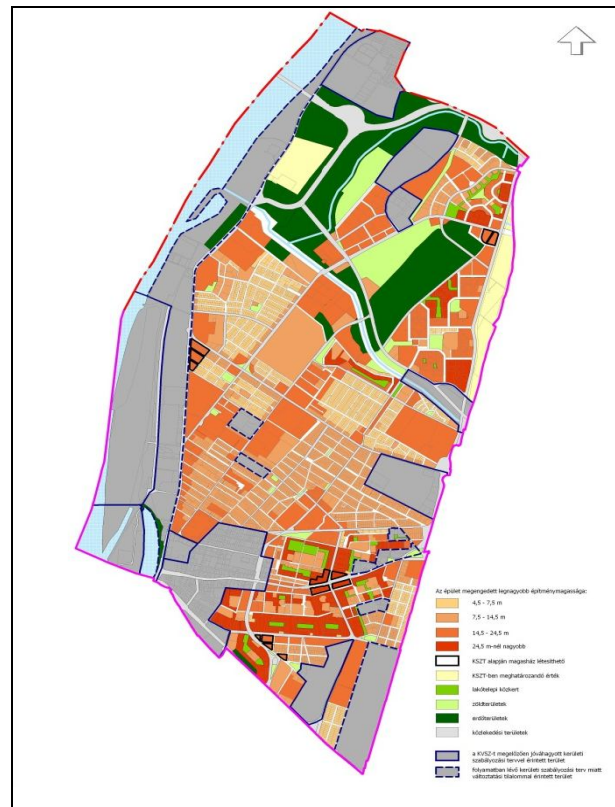
VII. Az ingatlanvagyon-gazdálkodást megalapozó önkormányzati döntések

Az önkormányzatok számára a jogszabályok számos olyan kötelezettséget írnak elő, továbbá több olyan lehetőséget is felkínálnak, melyek teljesítése, illetve amelyek alkalmazása – közvetlenül vagy közvetetten – hozzájárulhat a tervszerű ingatlanvagyon-gazdálkodáshoz. Ezek között is kiemelt szerepe van az önkormányzatok **szabályozási** jogkörének, elsősorban az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) előírásaiban kötelező feladatként meghatározott településrendezési tevékenységnek, valamint a törvényben részletesen definiált – a településfejlesztési (közvetetten az ingatlanvagyon-gazdálkodási) tevékenységet segítő sajátos jogintézményeknek, nevezetesen az elővásárlási jognak, valamint a településrendezési szerződéseknek.

- A településrendezési eszközök készítése és – önkormányzati rendelettel történő – jóváhagyása az önkormányzatok kizárólagos jogosítványa. Ez az eszköz – túl azon, hogy meghatározza az az egyes területek, ingatlanok beépítésének szabályait és feltételeit – azzal, hogy döntően befolyásolhatja az ingatlanok beépíthetőségét (terhelhetőségét), valamint (bizonyos keretek között) az egyes építési övezetekben megvalósítható rendeltetések körét, voltaképpen alkalmas arra is, hogy kijelölje a településfejlesztési tevékenység súlyponti területeit. Az ekként kiválasztott területekre meghatározott, a kialakult beépítéshez képest a beépítés – kisebb-nagyobb mértékű – intenzifikálásával a településrendezési eszközök érdekeltséget generálnak, vagyis ösztönzően hatnak az ingatlan-fejlesztés szereplőire.



a településfejlesztés „dinamikus” lapja



a beépítés javasolt magassági paraméteri

A fenti ábrák a településrendezéssel kapcsolatos stratégiai döntések megalapozását segítő készütek. A bal oldali – a településfejlesztés „dinamikus” lapját mutató – ábrán a szabályozási típusú beavatkozás célja szerinti differenciálás szerepel, vagyis az, hogy mely területek esetében látszik indokoltnak

- * a meglévő állapot megőrzése, illetve a megőrzést segítő intézkedések alkalmazása,
- * a meglévő állapot beépítési intenzitásának jellemző megtartása mellett az építési feltételek szabályozott rendben történő meghatározása („finom hangolás”), illetve
- * a beépítés intenzitását, avagy a terület rendeltetését, a területfelhasználás módját illető jelentősebb változás kezdeményezése.

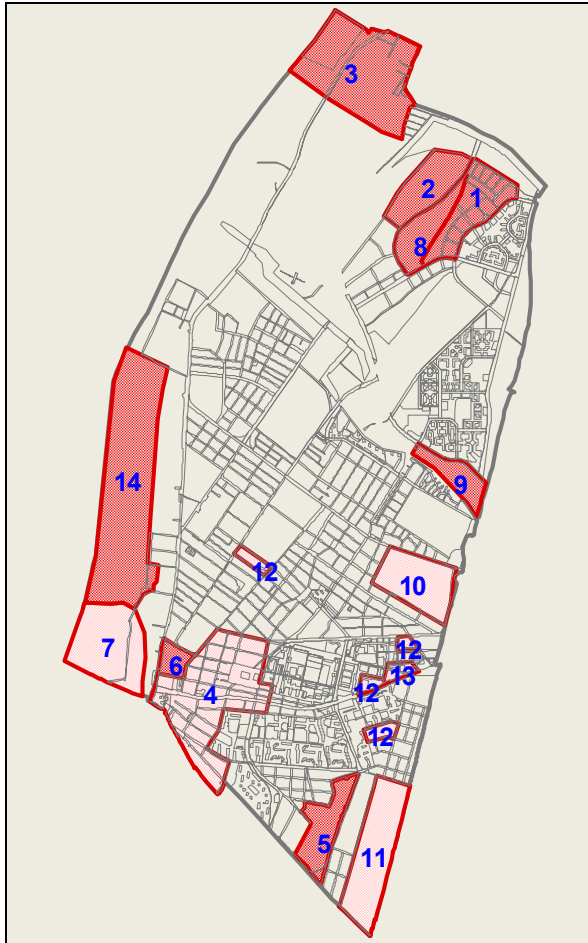
Az utóbbi körbe tartozó területek Újpest beépítésre, illetve érdemi hasznosításra szánt egyéb területének legfeljebb 5-10 %-át jelentik, és ezek a területek azok, amelyek többsége a Városfejlesztési Konceptióban akcióterületként jelenik meg. Ingatlanvagyon-gazdálkodási szempontból az utóbbi két kategóriába tartozó területek a legfontosabbak, ezek aránya a beépített területek mintegy 70-75 %-át teszik ki azzal, hogy ez természetesen nem szükségszerűen jelenti a beépítés intenzitásának növekedését.

- **Az elővásárlási jog** az Étv. 17. §-ában szereplő egyik lényeges eszköz az önkormányzatok kezében, melynek alkalmazásával lehetőség nyílik az önkormányzatok számára, hogy – településrendezési eszközben kijelölt ingatlanok esetében elővásárlási jogot gyakorolhasson azon ingatlanok adásvételi szerződéseivel kapcsolatban, melyek a tervszerű és gazdaságos beépíthetőség biztosítása érdekében célszerűen homogén tulajdonba kell hogy kerüljenek. A hatályos rendezési tervek számos helyen tartalmaznak ezzel kapcsolatos rendelkezéseket, az ezekkel kapcsolatos gazdasági (ingatlanvagyon-gazdálkodási) jogköröket az Önkormányzat Gazdasági és Pénzügyi Ellneőrző Bizottsága gyakorolja.
- **A településrendezési szerződés** az ingatlanvagyon-gazdálkodás „külső” partnereivel kapcsolatos – a legközvetlenebb együttműködést biztosító –, néhány évvel ezelőtt bevezetett jogintézmény. Ennek lényege, hogy az ingatlan-fejlesztésben érdekelt beruházó partnerek és az Önkormányzat között olyan szerződés jön létre, melynek koncepcionális alapja a fejlesztő (az Étv. terminológiája szerint: a cél megvalósítója) által kidolgozott – szakmai és településpolitikai megmértetést követően elfogadott – (fejlesztési) tanulmányterv. A településrendezési szerződés követlen célja településrendezési terv (külső finanszírozásban történő) kidolgozása, ugyanakkor az elsődleges célon kívül két közvetett hatással is számolni lehet. A tanulmányterv minden esetben konkrét beruházással (ingatlan-fejlesztéssel) függ össze, vagyis az esetek jelentős részében valamilyen ellátási, szolgáltatási, illetve munkahely-teremtő befektetést is indukál úgy, hogy az igénybe vett ingatlanok tulajdonosa – részben vagy egészében – maga az Önkormányzat, ugyanakkor a szerződésben olyan feltételek meghatározására is sor kerülhet, melyek amúgy az Önkormányzatot terhelnék. Ez értelemszerűen gazdasági (és a környezet „működőképességének” biztosítását célzó) egyéb „haszonnal” is jár, nem is beszélve arról, hogy kellően körültekintő előkészítés esetén minden fejlesztési típusú beavatkozás az akcióterület környezetének felértékelődését is eredményezi.

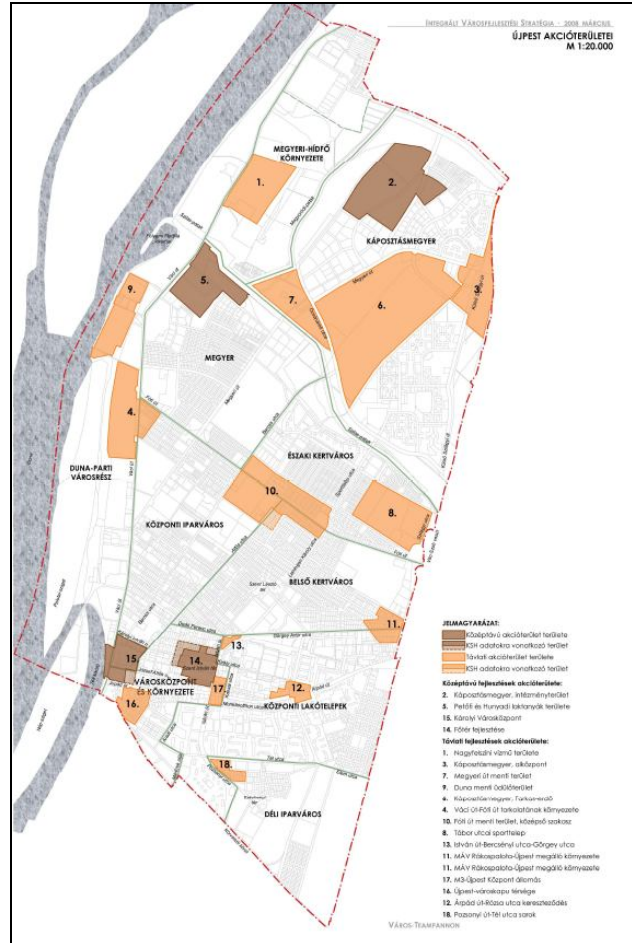
VII.1. Városfejlesztési Konceptió

Újpest Városfejlesztési Konceptióját a Képviselő-testület 86/2008. (III. 25.) számú határozatával hagyta jóvá. A koncepció – tematikus, illetve lokális szempontok szerint is differenciálva – összefoglalja az egyes terület felhasználási kategóriákba tartozó területek hasznosításának legfőbb céljait, egyben kijelöli azokat a súlyponti helyszíneket, melyek esetében a koncepcióban kitűzött célok elérése érdekében közvetlen (a fejlesztésben való operatív részvételét feltételező beavatkozással), vagy közvetett módon (jellemzően szabályozási eszközökkel) az Önkormányzat közreműködésével kell számolni.

A Városfejlesztési Konceptió mindezek mellett közvetlen „előzménye” mind az Integrált Városfejlesztési Stratégiának (IVS-nek), mind az egyes városszerkezetileg jól definiálhatóan önálló identitással rendelkező térségek településrendezési eszközeinek. Újpest Önkormányzata már a rendszerváltást követő években (2000-2006) céltudatosan arra törekedett – és ezt a célt meg is valósította –, hogy teljes részletes rendezési tervi (RRT) „lefedettséggel” rendelkezzen. Az Étv. hatályba lépésével ugyan leszűkült a tervek alkalmazhatósági ideje (2003. december 31.), de az addig megindult városfejlesztési (vagyongazdálkodási) feladatok ellátása azóta is ezek által „vezérelten” folyik. A 2008-ban elfogadott Városfejlesztési Konceptió – a korábbi területi felosztást némileg korrigálva – 10 városszerkezeti egységet definiált, sőt az egyes terület egységekkel kapcsolatban meghatározta a városrendezési szabályozás sajátos, az adott térség adottságaiból „levezethető”, a korábbiakban említett „dinamikus” térképen szereplő felosztással összhangban lévő célokat is.



a városfejlesztési koncepció készítésekor hatályban volt és készülő településrendezési tervek



a városfejlesztési koncepcióban kijelölt 18, valamint az IVS-ben kiválasztott (liemelt) akcióterület területi eloszlása

A 2008 óta folyó településrendezési tervezési tevékenység – a helyi építési szabályzat kivételével – jellemzően településrendezési szerződésekre alapozott. Megállapítható, hogy az Önkormányzat helyesen mérte fel a fejlesztések fő akcióterületeinek ingatlanvagyon-gazdálkodási értékeit, mivel az elmúlt években rendre a kijelölt akcióterületek területére és környezetükre készültek el a szabályozási tervek, melyek még akkor is hozzájárultak a térségek felértékeléséhez, ha az ezredfordulót követő évtized derekán kialakult és azóta is húzóóda fejlesztési-ingatlanpiaci válság a korábban tervezett beavatkozások megtorpanását, illetve leállítását eredményezte.

VII.2. Újpest Közlekedési Rendszerterve

Újpest Közlekedési Rendszerterve – részben közvetlenül, részben közvetetten – ugyancsak szerepet játszik az ingatlanvagyon-gazdálkodásban, sőt egyes útvonalakhoz kapcsolódóan magának a fejlesztésnek domináns eleme is. Napjaink ingatlanfejlesztési gyakorlatának egyik fontos tapasztalata, hogy a hazai (és „nagyban” a nemzetközi) ingatlanfejlesztési piacon csak azok a területek bizonyulnak versenyképesnek, melyek jó közlekedés-hálózati kapcsolatokkal rendelkeznek, illetve ahol a gazdasági tevékenységgel összefüggő forgalom szabályozott keretek között biztosítani tudja a szállítást, a rakodást, valamint a gépkocsi-elhelyezés műszaki-fizika, valamint jogi lehetőségét.

Az Újpesti Közlekedési Rendszerterv hálózat-fejlesztési, illetve forgalomszabályozási javaslatai alapjául szolgálnak az Önkormányzat beruházásában megvalósuló közlekedési beruházásoknak, nemkülönben az akcióterületek és egyéb fejlesztésre szánt ingatlanok ügyében megkötött településrendezési szerződéseknek.

VII.3. Integrált Városfejlesztési Stratégia

Az Integrált Településfejlesztési Stratégiát (a korábbi IVS „jogutódját”) az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 2012-ben jóváhagyott módosítása az önkormányzatok kötelezően elkészítendő településfejlesztési dokumentumaként határozza meg. Az Étv.9/A. §-a egyfelől definiálja a településfejlesztési koncepciót, valamint az integrált településfejlesztési stratégiát, másfelől meghatározza ezek viszonyát.

- „(1) A településfejlesztési koncepció hosszú távra rendszerbe foglalja az önkormányzat településfejlesztési szándékait, ennek keretében a területi adottságok és összefüggések figyelembevételével meghatározza a település jövőképét, javaslatot tesz a helyi környezet, társadalom, gazdaság és az infrastruktúra átfogó fejlesztésére, a műszaki, az intézményi, valamint a táji, természeti és ökológiai adottságok fenntartható hasznosítására. A településfejlesztési koncepcióban foglaltakat a települési önkormányzat döntéseiben érvényesíti.
- (2) Az integrált településfejlesztési stratégia a rendelkezésre álló és bevonható források ismeretében meghatározza a településfejlesztési koncepcióban meghatározott célok megvalósítását egyidejűleg szolgáló beavatkozásokat, programokat, továbbá a megvalósítás eszközeit és nyomon követését.
- (3) A településfejlesztési koncepciót és az integrált településfejlesztési stratégiát a települési önkormányzat képviselő-testülete állapítja meg.”

A 2008-ban elfogadott IVS – az akkor ismert és aktuálisan előírt tartalmi követelményeknek megfelelően – tartalmazza a koncepcióban megfogalmazott célok megvalósítását szolgáló beavatkozásokat, programokat, valamint a megvalósítás és a nyomon követés eszközeit, illetve – az Önkormányzat döntését előkészítendő – javaslatot tartalmaz a koncepcióban meghatározott 18 akcióterületből a településfejlesztési- és ingatlanvagyon-gazdálkodási szempontból legfontosabb 4 helyszín kiemelt akcióterületté nyilvánítására.

Táblázat: Akcióterületi fejlesztési szándékok összefoglalása

AKCIÓTERÜLET	FEJLESZTÉS TERVEZETT IDEJE	FEJLESZTÉSI SZÁNDÉK	ÚJPESTI ÖNKORMÁNYZAT TULAJDONOSI SZEREPE
1. Nagyfelszíni vízmű területe	N.a	Nem ismert. Ipari műemlékek, jó közúti feltartás, lakó és érzékeny intézményterületektől távol, vízbázis-terület közel	–
2. Káposztásmegyer, intézményterület	7-8 éven belül, kiemelt akcióterület	Vegyés használat, kiemelten szabadidőhöz kapcsolódó intézmények, lakó, tematikus kereskedelem, távlati intézmény, fejlesztés folyamatban, 1 projektelem befejezés előtt, többi területen szabályozási terv módosítás	50%-os Újpest,
3. Káposztásmegyer alközpont	N.a.	Káposztásmegyer alközpont intézmények +park	50%-os Újpest,
4. Váci út-Fóti út torkolata	N.a.	Vízműterület funkciók szerinti tagolása, Váci úttól keletre nagyvárosias környezet kialakítása, városképileg kiemelt	ÚV Zrt. egyes telkeken társtulajdonos
5. Petőfi és Hunyadi laktanyák területe	7-8 éven belül, kiemelt akcióterület	Vegyés nagyvárosias munkahelyi-intézményi és nagy- illetve kisvárosias lakó, városképileg kiemelt. Tulajdonviszony rendezett	Önkormányzat társtulajdonos, illetve egy területegység 100 %-os tulajdonosa
6. Káposztásmegyer, Farkas-erdő	N.a.	Városi parkerdő kialakítása, faállomány megújítása, erdőben tervezett szabadidős funkciók (tornapálya, lovarda, vendéglátás, erdei iskola...)	Önkormányzat tulajdonosként is érintett +vegyes (fővárossal) nagyobb részt állami tulajdon
7. Megyeri út menti terület	N.a.	Magisztrális szolgáltatásokat (mentő, tűzoltó, rendőrség)magában foglaló intézményterület	Kevés önkormányzati tulajdon
8. Tábor utcai sporttelep	N.a.	Komplex sport és szabadidőközpont kialakítása, verseny- és szabadidősport céljára. Önkormányzat aktívan is részt kíván venni.	Önkormányzat tulajdonosként is érintett
9. Duna menti üdülőterület	N.a.	Természetközeli vízisport- és szabadidős célú fejlesztés. Lakóterület kizárva. A fejlesztéshez kapcsolódik új tehermentesítő út kiépítése. A terület identitását meghatározó értékek védelme. Önkormányzat aktívan is részt kíván venni.	Főváros résztulajdonos
10. Fóti út menti terület, középső szakasz	N.a.	Terület városias léptékű átalakulásának elősegítése, koordinálása	–
11. MÁV Rákos-	N.a.	Vegyés funkciójú intermodális csomópont kiala-	Önkormányzat kis mérték-

AKCIÓTERÜLET	FEJLESZTÉS TERVEZETT IDEJE	FEJLESZTÉSI SZÁNDÉK	ÚJPESTI ÖNKORMÁNYZAT TULAJDONOSI SZEREPE
palota-Újpest megálló környezete		kítása. Tulajdonviszonyok rendezése szükséges, M3-as metró körüli bizonytalanságok. MÁV elővárosi vasút fejlesztési elképzelései Önkormányzat aktívan is részt kíván venni.	ben tulajdonosként is érintett
12. Árpád út-Rózsa utca kereszteződés	N.a.	Nagyvárosias csomóponti térség, város szerkezeti hangsúly kialakítása (magas ház), városrészi alközponti funkció Önkormányzat aktívan is részt kíván venni.	Önkormányzat tulajdonosként is érintett
13. István út-Bercsényi utca-Görgey utca	N.a.	Vegyes városias intézményi funkció fejlesztése, lakófunkció fenntartása kérdéses; közlekedési rend átalakítása Önkormányzat aktívan is részt kíván venni.	Önkormányzat tulajdonosként is érintett
14. Főtér fejlesztése	7-8 éven belül, kiemelt akcióterület	Tér megújítása, piac korszerűsítése, mélygarázs, forgalmi rend átalakítása, gyalogosdominancia, déli térfal átépítése, északi térfal, homlokzatfelújítások, gyalogoskapcsolatok a szomszédos városrészekkel. Engedélyezési terv készítés és pályázat-előkészítés folyamatban Önkormányzat a fejlesztés fő megvalósítója	Önkormányzat tulajdonosként is érintett
15. Károlyi Városcsopont	Kb. 5 éven belül, kiemelt akcióterület	Volt bőrgyár területén vegyes funkciójú nagyvárosias terület kialakítása, Szabadság-park felújítása, Téli-kikötő mentén rekreációs intézményi kínálat. 1. ütem befejezés előtt, 2. ütem tervpályázat folyamatban. Önkormányzat aktívan is részt kíván venni.	Önkormányzat tulajdonosként is érintett
16. Újpest-városcsopont metróállomás térsége	N.a.	Nagyvárosias kaputér, intermodális csomópont kialakítása, közterületek rendszerének radikális átrendezése. Tulajdonviszonyok rendezetlensége és fővárosi beruházások késlekedése akadályozza a fejlesztést. KSZT jóváhagyás előtt. Önkormányzat aktívan is részt kíván venni.	Önkormányzat tulajdonosként is érintett
17. Újpest Központ metróállomás térsége	N.a.	Igényes, nagyvárosias karakterű, vegyes funkciójú egyedi építészeti együttes megvalósítása, illeszkedve a megújult Főtérhez és a műemlék „Állami Áruházhoz”. KSZT jóváhagyás előtt. Önkormányzat aktívan is részt kíván venni.	Önkormányzat tulajdonosként is érintett
18. Pozsonyi út - Tél utca sarok	N.a.	Nagyforgalmú csomópont igényes városias kialakítása (Újpestre érkezés „látványpontja” dél felől). A terület térsége átépülőben van. Önkormányzat aktívan is részt kíván venni.	Önkormányzat tulajdonosként is érintett

A fenti táblázatban szereplő területek szinte mindegyike esetében lényeges intézkedések történtek az IVS elfogadása óta, ugyanakkor tény, hogy a 2008-ban felállított prognózis szerinti beavatkozások ütemezését az elhúzó ingatlanpiaci válság súlyosan érintette, míg más területek esetében további előkészítő munkák indultak. Mindez indokolta is teszi, hogy – az Étv., valamint a „településrendezési kódex” előírásainak megfelelően sor kerüljön az ITS felülvizsgálatára, a prioritások újrafogalmazására. [A táblázatban kiemelt egyes célok szervesen beépültek a Hajrá Újpest! programba

VII.4. Hajrá Újpest! program

A Hajrá Újpest! program a választási ciklusra szól, de olyan stratégiai jellegű célokat is tartalmaz, amelyek hosszabb távon megszabják az önkormányzati döntések irányát, és összehangoltabbá teszik azokat. Újpest Önkormányzatának Gazdasági Programja a város stabil működtetésének és fejlesztésének stratégiai terve. A program célja, hogy az ország és a főváros nehéz helyzete közepette is biztos alapot teremtsen a kerület működésének, a 21. század követelményeinek megfelelően rendezze a korábbi időszakból örökölt gazdasági és pénzügyi problémákat, lendületet adjon Újpest fejlődésének, és azt fenntartható pályára állítsa.

A Hajrá Újpest! Városfejlesztési Program a 2011-2014 közötti időszakra tíz kiemelt célt fogalmaz meg, melyek többsége – közvetlenül vagy közvetetten – kapcsolódik az Önkormányzat vagyongazdálkodási tevékenységéhez. A fejlesztési prioritásokat illetően a Program négy elemet emel ki,

- Káposztásmegyér városrész-központja térségében egy intermodális közlekedési központ megvalósítását, illetve annak előkészítését,

- a Szakorvosi Rendelő rekonstrukcióját,
- Újpest-Városkapu térségének revitalizációját, valamint
- az új Újpesti Uszoda megvalósítását.

A Káposztásmegyeri Intermodális Központ megvalósítása nagy valószínűség szerint az előttünk álló évek talán legfontosabb és legnagyobb hatású fejlesztési (egyben ingatlanvagyon-gazdálkodási) vállalkozása. Az ÉPIT Zrt. által kidolgoztatott tanulmányterv koncepcionális tartalmára építve – az Önkormányzat hathatós közreműködésével e célra biztosított célkeret felhasználásával – jelenleg folyamatban van a helyi építési szabályzat kidolgozása, valamint az elővárosi vasúti megálló megvalósításának gazdasági-, illetve szervezési feltételeit tisztázni hivatott megvalósíthatósági tanulmány elkészítése. Lényeges továbbá kiemelni, hogy ezzel a projekttel összefüggésben példa értékű együttműködés alakult ki az érintett XV. kerületi önkormányzattal, továbbá hogy a primer célon (a vasúti megálló létesítésén) kívül az intermodális központ területén komoly volumenű egyéb ingatlan-fejlesztésre is sor kerülhet.

A Szakorvosi Rendelőt illetően az eredeti célt módosítva a meglévő – idő közben az Újpesti Önkormányzat tulajdonába került – szakorvosi Rendelőintézet rekonstrukciója valósul meg, ami nem csupán az épület fizikai megújítását, hanem az egészségügyi ellátás színvonalának emelését is eredményezi, összhangban azzal az alapelvvel, hogy a vagyongazdálkodásnak minden esetben közcéllal összefüggőnek kell lennie.

Újpest-Városkapu térségének revitalizációja – a terület feltárásának és a megvalósíthatóság gazdasági elemzésének eredményeképpen – sajnálatos módon egyelőre reálisan nem valósítható meg, mivel a beavatkozás szakmai „gerincét” jelentő Újpest-Aquincumi híd és az ahhoz kapcsolódó közúthálózat-fejlesztés a Fővárosi Önkormányzat döntése következtében későbbi időpontra tolódik.

Az Újpesti Uszoda megvalósítása a terveknek megfelelően halad, a létesítmény átadására még idén ősszel sor kerül.

VIII. A vagyongazdálkodást érintő egyéb kérdése

VIII.1. Költségvetési gazdálkodás

E körbe a legfontosabb vagyongazdálkodási irányelv, hogy az Önkormányzat által megfogalmazott elképzelések és a költségvetés összhangja megvalósuljon.

A megvalósítandó beruházási tevékenység során figyelmet kell fordítani a szükségleteket a lehető leggazdaságosabb beruházási mód kiválasztására, a beruházás eredményeként az önkormányzati források hatékony felhasználásának biztosítására, a beruházások jogszabályok szerinti finanszírozására és elszámolására.

A beszerzések során kiemelt figyelmet kell fordítani a közbeszerzésre vonatkozó jogszabályok és belső szabályok maradéktalan betartására.

Fontos továbbá költségvetési szervek takarékos gazdálkodása, az eszköz-beszerzések megfelelő koordinálása.

VIII.2. A vagyongazdálkodás szervezete

Az önkormányzati vagyon feletti tulajdonosi jogokat a vagyonrendeletben meghatározott hatáskörök alapján a Képviselő-testület, a Bizottságok, és a Polgármester gyakorolják.

A vagyongazdálkodás feladatai végrehajtásának előkészítését a Polgármesteri Hivatal szervezeti egységei a Jegyző irányításával látják el, az alábbiak szerint

G a z d a s á g i F ő s z t á l y: ellátja az Önkormányzat a Polgármesteri Hivatal, valamint külön megállapodás szerint a nemzetiségi önkormányzatok költségvetésének előirányzatai tekintetében a gazdálkodással, könyvvizsgálattal és az adatszolgáltatással kapcsolatos feladatokat, az önkormányzat vagyongazdálkodása körében, a vagyon használatával, hasznosításával, védelmével kapcsolatos feladatokat.

A Gazdasági Főosztály osztály szintű szervezeti egységei a Költségvetési Osztály, a Pénzügyi és Számviteli Osztály, az Adóigazgatási Osztály és a Vagyongazdálkodási Osztály.

Főosztály szervezeti egységei az alábbiak szerint látják el feladataikat:

- Költségvetési Osztály: költségvetés tervezés, az előirányzat-felhasználás és előirányzat-módosítás, zárszámadás és beszámoló elkészítése
- Pénzügyi és Számviteli Osztály: készpénzkezelés, könyvvezetés, beszámoló elkészítése,
- Vagyongazdálkodási Osztály: vagyonkataszteri-nyilvántartás, vagyonhasználathoz és hasznosításhoz, vagyonvédelemhez, adatszolgáltatáshoz kapcsolódó feladatok, az önkormányzati vagyongazdálkodással kapcsolatos döntéseket előkészítése és a döntések végrehajtásának megszervezése az önkormányzat gazdasági társaságaival való kapcsolattartás
- Adóigazgatási Osztály: hatás- és illetékességi körébe tartozó központi és helyi adók, adók módjára behajtandó köztartozások, talajterhelési díj és az államigazgatási eljárási illeték nyilvántartása, kezelése, kivetése, beszedése, ellenőrzése, hatósági bizonyítvány kiadása valamint az információ-szolgáltatással kapcsolatos előírt feladatok

V á r o s ü z e m e l t e t é s i F ő o s z t á l y közreműködik az üzemeltetési, fenntartási, továbbá beruházási feladatokban.

F ő é p í t é s z i I r o d a hatályban lévő településrendezési eszközök felhasználásával közreműködik a fejlesztési irányok előkészítésében.

A vagyongazdálkodásra vonatkozó végrehajtási feladatokat a Polgármesteri Hivatal Szervezeti és Működési Szabályzata tartalmazza.

Budapest, 2013. április 19.

Wintermantel Zsolt
polgármester