

**CSEMŐ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA  
KÖZÉP- ÉS HOSSZÚTÁVÚ VAGYONGAZDÁLKODÁSI  
TERVE**

**CSEMŐ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA  
2025-2029. ÉVRE SZÓLÓ KÖZÉP- ÉS HOSSZÚTÁVÚ  
VAGYONGAZDÁLKODÁSI TERVE**

*Hatályos: 2025. november 1-től*

## TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETÉS .....	4
A VAGYONGAZDÁLKODÁSI TERV KÉSZÍTÉSÉNEK CÉLJA.....	4
A VAGYONGAZDÁLKODÁSI TERV KÉSZÍTÉSÉNEK SZABÁLYAI.....	5
A VAGYONGAZDÁLKODÁS ALAPELVEI .....	5
A VAGYONGAZDÁLKODÁS ALAPJÁUL SZOLGÁLÓ NYILVÁNTARTÁSOK.....	7
A VAGYONGAZDÁLKODÁS FELADATAI.....	8
Középtávú vagyongazdálkodási tervek .....	8
Hosszútávú vagyongazdálkodási tervek .....	10
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK .....	12

## I.

### BEVEZETÉS

A Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 9. § (1) kezdetének előírása alapján a helyi önkormányzat vagyongazdálkodásának az Alaptörvényben, valamint az Nvtv. 7. § (2) bekezdésében meghatározott rendeltetése biztosításának céljából közép- és hosszútávú vagyongazdálkodási tervet köteles készíteni.

A nemzeti vagyon alapvető rendeltetése a közfeladat ellátásának biztosítása. A nemzeti vagyonnal felelős módon, rendeltetésszerűen kell gazdálkodni. A nemzeti vagyongazdálkodás feladata a nemzeti vagyon rendeltetésének megfelelő, az állam, 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, továbbá az állam vagy a helyi önkormányzat feladatának ellátása szempontjából feleslegessé váló vagyontárgyak elidegenítése.

Az Alaptörvény 38. cikke meghatározza, hogy az állam és a helyi önkormányzatok tulajdona nemzeti vagyon. A nemzeti vagyon kezelésének és védelmének célja a közérdek szolgálata, a közös szükségletek kielégítése és a természeti erőforrások megóvása, valamint a jövő nemzedékek szükségleteinek figyelembevétele. A nemzeti vagyon megőrzésének, védelmének és a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodásnak a követelményeit sarkalatos törvény határozza meg. A nemzeti vagyont csak törvényben meghatározott célból lehet átruházni, törvényben meghatározott kivételekkel az értékarányosság követelményének figyelembevétele mellett. A nemzeti vagyon átruházására vagy hasznosítására vonatkozó szerződés csak olyan szervezettel köthető, amelynek tulajdonosi szerkezete, felépítése, valamint az átruházott vagy hasznosításra átengedett nemzeti vagyon kezelésére vonatkozó tevékenysége átlátható. Az állam és a helyi önkormányzatok tulajdonában álló gazdálkodó szervezetek törvényben meghatározott módon, önállóan és felelősen gazdálkodnak a törvényesség, a célszerűség és az eredményesség követelményei szerint.

## II.

### A VAGYONGAZDÁLKODÁSI TERV KÉSZÍTÉSÉNEK CÉLJA

A vagyongazdálkodási terv készítésének a célja az Önkormányzat vagyonával történő felelős gazdálkodás megalapozása, ennek következetes végrehajtása, mellyel megelőzhető a tervszerűtlen, felelőtlen vagyongazdálkodás, a vagyon felélése és elhanyagolása.

### III.

#### A VAGYONGAZDÁLKODÁSI TERV KÉSZÍTÉSÉNEK SZABÁLYAI

A Képviselő-testület ciklusonként meghatározza a közép- és hosszútávú vagyongazdálkodási terv készítésére vonatkozó alapelveket. Ezek figyelembevételével a polgármester a gazdasági programmal együtt terjeszti a Képviselő-testület elé elfogadásra.

A Képviselő-testület a költségvetési koncepció elfogadásával egy időben állást foglal a vagyongazdálkodási terv költségvetési évre vonatkozó megvalósításáról.

*(A nemzeti vagyonról szóló törvény közép- és hosszútávú vagyongazdálkodási terv készítésére vonatkozó előírása 2012. január 1-jétől hatályos, ezért első ízben a 2012. évben kellett elkészíteni.)*

A vagyongazdálkodási terv készítésekor figyelembe kell venni a Képviselő-testület által elfogadott egyéb koncepciókat, terveket, továbbá a vagyongazdálkodásról szóló 16/2014 (XI.25.) számú rendeletben, a lakások és helyiségek bérbeadásáról 17/2024. (XII.12.) rendeletben előírtakat.

### IV.

#### A VAGYONGAZDÁLKODÁS ALAPELVEI

Az Önkormányzat a vagyongazdálkodási tervében alapelvnek tekinti a vagyonmegőrzés és a vagyongyarapítás, továbbá a vagyonhasznosítás feladatát.

##### Vagyonmegőrzés

- a) Az Önkormányzat közép- és hosszútávú vagyongazdálkodása alapján elérendő cél a kötelező feladatellátást szolgáló vagyon – ami döntően ingatlanvagyon – költséghatékony fenntartható módon történő működtetése, feladatorientált fejlesztése.
- b) Az Önkormányzat által kezelt vagyont a „jó gazda” gondosságával kell kezelni és megőrizni.
- c) Felmérés alapján a teljes vagyoni kört érintő felújítási, karbantartási feladatok meghatározásával a vagyonmegőrzés biztosítása. Ennek keretében naturáliákban és értékben is kifejezve ezek elmaradásából eredő károk, problémák, illetve ezek elmaradása miatt a később jelentkező többlet kiadások folyamatos figyelése.
- d) Takarékos rendszerek folyamatos feltárása (szigetelés, fűtés, stb.) és alkalmazása. Ezzel a kiadások mérséklése mellett a vagyon megóvása is megtörténik.
- e) Prioritások felállítása annak érdekében, hogy mely vagyonelemek élveznek elsőbbséget, sürgősséget a vagyonmegőrzés és ez által az állagmegóvás területén.

- f) Az intézmények költségvetéseiben forrás biztosítása az ingatlanok folyamatos állagmegóvására, tervszerű, megelőző karbantartására, felújítására, ennek megfelelően a szakmai programokhoz szükséges fejlesztések, átalakítások, bővítések meghatározása.
- g) Az értékpapírok (portfóliók) kockázatának minimalizálása mellett azok folyamatos figyelemmel kísérése, az így kezelt vagyon megőrzése céljából.
- h) Az ingó vagyontárgyak (gépek, berendezések, eszközök, személygépkocsik, haszongépjárművek, stb.) esetében is elsődleges egy olyan eszközpark kialakítása és folyamatos fenntartása, amely méretében, szerkezetében és típusaiban költséghatékonyan szolgálja az Önkormányzat/intézmény alapfeladatainak ellátását. A szükséges eszközcsereket lehetőleg központosított módon, összehangoltan kell végrehajtani.
- i) Az Önkormányzat többségi tulajdonában lévő gazdasági társaságok folyamatos számonkérése, a vagyонvesztés nélküli, vagyongyarapodással járó optimális feladatellátás kialakítása.

### **Vagyongyarapítás**

- a) Az önkormányzati vagyon bővítése, gyarapítása a vagyongazdálkodás kiemelt feladata, melynek a bevételeket termelő vagyonelemek irányába kell elmozdulnia.
- b) A vagyongyarapítás során körültekintően és célirányosan kell a tervezést végezni, figyelembe véve a beruházás/befektetés megtérülését.
- c) Az átmenetileg szabad pénzeszközök kedvező feltételekkel történő lekötése, ennek folyamatos figyelemmel kísérése.
- a) Bevételek növelésével összefüggő lehetőségek feltárása (Pl: helyi adó, stb.)

### **Vagyonhasznosítás**

- a) Az ingatlanok, gépek, berendezések, járművek értékesítésekor körültekintően, naprakész információk birtokában kell a döntést meghozni.
- b) A selejtezéseknél a szabályok betartása mellett, azok értékesítéséről történő gondoskodás.
- c) A bérbe adható vagyon folyamatos felmérése és annak eredményes és gazdaságos hasznosítása.
- d) A vagyonhasznosítást megelőzően fel kell mérni a várható bevételek mellett azok ráfordítási igényét, a megteendő intézkedéseket.

e) A hosszabb távon értékesítésre kijelölt ingatlanok esetében ki kell jelölni a rövid távú célokat (bérbeadás) is.

f) Az értékesítésre vagy más hasznosításra kijelölt ingatlanoknál azokat a helyi lapban, a honlapon, a Kt. eseti döntése alapján a megjelölt országos napilapban folyamatosan hirdetni szükséges.

## V.

### A VAGYONGAZDÁLKODÁS ALAPJÁUL SZOLGÁLÓ NYILVÁNTARTÁSOK

#### Számviteli nyilvántartás

Az önkormányzat a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben előírt tagolás alapján a számviteli nyilvántartásait a számlarendben előírtaknak megfelelően, a főkönyvi számlák bontásával és részletező analitikus nyilvántartás vezetésével biztosítja. Abból kitűnik:

- a törzsvagyon
  - = a forgalomképtelen
    - a kizárólagos
    - a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű
  - = a korlátozottan forgalomképes
- az üzleti vagyon  
részét képező eszközök értéke.

#### Vagyonkataszteri nyilvántartás

Az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanvagyon nyilvántartási és adatszolgáltatási rendjéről szóló 147/1992. (XI. 6.) Korm. rendelet<sup>1</sup> tartalmazza az ingatlanvagyon-kataszter felfektetésére és vezetésére vonatkozó előírásokat. A Kormányrendelet előírta az önkormányzati ingatlanvagyon-kataszter felmérését, folyamatos nyomon követését és naprakész vezetését, amit az önkormányzat elkészített. Az ingatlanvagyon-kataszter tartalmazza a törzsvagyon és az üzleti vagyonba tartozó vagyon szerint az ingatlanokra vonatkozó adatokat (számszaki és naturális), az ingatlan számviteli nyilvántartás szerinti bruttó értékét és a becsült értékét.

## V.

---

<sup>1</sup> Módosította: 616/2022. (XII. 29.) Korm. rendelet

## A VAGYONGAZDÁLKODÁS FELADATAI

### Középtávú vagyongazdálkodási tervek

A fejlesztések során számolni kell a megtérülés mellett, a fenntartás, a működtetés kérdésével is. Egy fejlesztésre vonatkozó döntés meghozatala során figyelembe kell venni az új vagy megnövekedett intézmény-üzemeltetési, fenntartási költségeinek hosszútávú biztosítását.

Az önkormányzat középtávú – 3-5 éves – vagyongazdálkodási céljai, feladatai a következők:

***Az intézmények (bölcsőde, óvoda, szociális és gyermekjóléti feladatokat ellátó intézmény stb.) működésének biztosítását szolgáló ingatlanvagyonra vonatkozó középtávú felújítási tervek a következők:***

*Ebben a részben célszerű felsorolni intézményenként, telephelyenként, stb., hogy melyik intézményt mikor, milyen felújítási igénnyel, milyen várható összegben érinti a felújítás. Rögzíteni kell továbbá a várható forrásösszetételt (saját, hazai, EU-s). Meg kell jeleníteni továbbá, hogy a felújítás után milyen kiadási megtakarítások vagy többletek várhatók. A tervezéskor figyelembe kell venni az önkormányzat teherbíró képességét. A felsorolás a teljesség igénye nélkül tartalmazza a feladatokat.*

- PÉLDA: A ..... Bölcsőde (cím) nyílászáróinak cseréjét 2025. július-augusztus hónapban tervezzük elvégezni. A felújítás várható kiadása az előzetes árajánlatok alapján ... millió Ft. A Széchenyi Terv keretében erre a célra lehetőség nyílik pályázat benyújtására, amely 30% saját forrás (várhatóan ... millió Ft) igénybevételevel lehetséges. A nyílászárók cseréjével 10-15%-os fűtési energia megtakarítás várható, ami a jelenlegi energia árak figyelembevételével éves szinten ... millió Ft megtakarítást eredményez.
- PÉLDA: A .....óvoda esetében első szakaszban, 2025-ben az akadálymentesítést, valamint a víz és szennyvízhálózat felújítását, második szakaszban, 2026-ban az energetikai korszerűsítést, harmadik szakaszban, 2026-ban a tetőfelújítást és szigetelést kell elvégezni. A felújítás várható kiadása 2025-ben ..... Ft, melyre a .....pályázat keretében elnyerhető támogatás mellett 20% saját forrást (várhatóan ... millió Ft) kell biztosítani.

***Az önkormányzat feladatainak ellátása érdekében középtávon a következő vásárlási és építési beruházásokat tervezi:***

#### **Ingatlanvásárlás:**

- PÉLDA: A 2025. évben két lakóház vásárlását tervezi az önkormányzat a településen élő fiataloknak pályázat útján, bérlakásként történő értékesítése céljából.
- PÉLDA: A 2025. évben ...hektár földterület vásárlását tervezi az önkormányzat a településen zajló közmunkaprogramok kiszélesítése céljából.

#### **Építés:**

- PÉLDA: A 2025-2026. években EU-s támogatásból orvosi rendelő építését tervezi az önkormányzat, melyre a .....pályázat keretében elnyerhető támogatás mellett 10% saját forrást (várhatóan ... millió Ft) kell biztosítani. A beruházással a régi, elavult épületet egy korszerű, energiatakarékos épülettel váltja ki az önkormányzat.

***Az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok hasznosításának középtávú tervei a következők:***



- a) Helyiségbérlet
- b) Lakásbérlet
- c) Földhaszonbérlet, területbérlet

- PÉLDA: A bérletbe bevont ingatlanokat a lakások és helyiségek bérbeadásáról és hasznosításáról szóló ..... rendeletben, és a földterületek elidegenítéséről szóló ..... rendeletben meghatározott feltételek mellett tervezi bérbe adni az önkormányzat. A rendeletek mellékleteiben nevesített ingatlanok közül:.....(megnevezés, év)..... földterületek közül:.....(megnevezés, év) értékesítését tervezi. Az értékesítést megelőzően az érintett ingatlanok, területek értékét értékbecsléssel kell megállapítani és az önkormányzati rendeletben előírtaknak megfelelően meghirdetni.
- PÉLDA: Célként tűzzük ki a 2025. évben 5 új bérlakás létesítését. A létesítés helye: ..... Ennek várható kiadása lakásonként .... millió Ft. További célkitűzések:  
 = ..... lakás (*pontos megnevezés*) a szociális bérlakások köréből történő kivonása.

A bérlakás program 2025-2027. évi rendszeréhez ki kell dolgozni a lakáshoz jutás új rendszerét – lakáspályázat formájában, mely pályázati lehetőség lehet: szociális támogatással és szociális támogatás nélkül. Amennyiben a lakások bérbeadása pályázat útján történne, a lakások bérei piaci viszonyokhoz igazodó meghatározása mellett olyan támogatási rendszert kell bevezetni, amely törekszik a családok jövedelmi viszonyainak és körülményeinek figyelembevételére is.

***Az ivóvíz és szennyvízszolgáltatás, valamint települési szilárd hulladékok kezelésének középtávú tervei:***

- PÉLDA: Az egészséges ivóvízellátás az önkormányzat 100%-os tulajdonában van, üzemeltetésre a Bácsvíz Kft-nek van átadva, melyben változtatást az önkormányzat a 2025-2027. években nem tervez.
- PÉLDA: A szennyvízelvezetés és tisztítás jelenlegihez képest történő bővítése elengedhetetlenné vált a településen, ezért a 2025. évben a ..... Operatív Program (keretében az önkormányzat pályázatot nyújt be. A kétfordulós pályázati konstrukció keretén belül lehetőség nyílik a tervezett projekt megvalósítására.

A projekt elsődleges célja, hogy a megfelelő szennyvízelvezetést és tisztítást biztosítson, összhangban a nemzeti és EU-s jogszabályi kötelezettségekkel. A csatornahálózat bővítése elsősorban a belterületen lévő, a csatornahálózathoz még nem csatlakoztatott területek bekötésére, csatornázására, a meglévő hálózat egyes elemeinek rekonstrukciójára vonatkozik.

A projekt keretében kiépülnek az eddig csatornázatlan területeken a helyi gyűjtőrendszerek, nyomóvezetékek és a hozzátartozó átemelők. A beruházás keretein belül technológiai fejlesztéssel alkalmassá teszik a meglévő szennyvíztelepet a nagyobb hatásfokú, tápanyag-eltávolítást is megvalósító biológiai tisztításra, ami vízminőségi javulást is eredményez.

A jelenlegi állapot szerint a település csatornázottsága ...%-os, ami az ivóvízhálózatba bekapcsolt lakások ... %-os. A projekt befejezésének végső határideje: 20..

### ***Temetők fenntartásával összefüggő középtávú tervek***

- PÉLDA: A köztemető az önkormányzat 100%-os tulajdonában van, az üzemeltetésre szerződünk a Walter és Társa Kft-vel. A fenntartás során a legjelentősebb feladatot a sírmegváltással kapcsolatos bevételek beszedése jelenti, mivel az üzemeltetőnek javarészt a megváltásokból befolyó összegekből kell fenntartania a temetőket, ezért is szükséges a jövőben még hatékonyabban tájékoztatni a lakosságot, ezzel lehetővé téve a rendelkező adatainak, személyének a tisztázását is. A 2025. év végére a sírokat nyilvántartási számmal, számítógépes rendszerben rögzíteni kell.

### ***Szántó, rét, legelő művelési ág alá tartozó és termőföld területek középtávú tervei***

- PÉLDA: A 2025. év végéig a jelenleg érvényben lévő bérleti szerződéseket felül kell vizsgálnia, és arról jelentést készíteni. Azon területekre vonatkozó bérleti szerződések felmondását célszerű kezdeményezni, melyeket a bérlők nem művelnek.
- PÉLDA: A kevésbé jó minőségű területeken a közfoglalkoztatás keretében energiaültetvény telepítésnek lehetőségét kell felmérni. A jobb minőségű területek a szociális földprogram keretén belül bevonhatók a művelésbe, melyről .... tervet kell készíteni.

### ***Parkok és közterületekkel kapcsolatos középtávú tervek:***

- PÉLDA: A településen a parkok és közterületek felújítása, rendben tartása elengedhetetlen feladat. Ennek keretében éves ütemezésben a parkok felújítását a következő ütemezésben kell végrehajtani, melynek pénzügyi fedezetét az éves költségvetési rendeletekben tervezni kell. 2025-ben:....., 2026-ban ....., 2027-ben.....

### ***Önkormányzati tulajdonú gazdasági társaság alapítása:***

- PÉLDA: Az önkormányzati vállalkozások működése a kötelező feladatok ellátását nem veszélyeztetheti, másrészt csak olyan vállalkozásokban vehet részt az önkormányzat, amelyben a felelőssége nem haladja meg a vagyon hozzájárulásának mértékét. Ezek a vállalkozások tehát elsősorban az alapfeladatok elősegítését, javítását szolgálhatják, mintsem valódi haszon-orientált befektetések. Az önkormányzat a ..... feladat gazdasági társaságban való ellátását tervezi a 2025. évtől, ezért a 2026. június 30-áig ki kell dolgozni az alapítás előnyeit és hátrányait.

## **Hosszútávú vagyongazdálkodási tervek**

Az önkormányzatnak hosszútávon biztosítani kell a vagyongazdálkodás alapelveinek betartását, ezek mentén a közfeladat-ellátás folyamatos és zavartalan működtetését, továbbá az ehhez szükséges vagyon biztosítását. Az önkormányzat vállalkozási tevékenysége és az ehhez kapcsolódó vagyongazdálkodás a kötelező feladatainak ellátását nem veszélyeztetheti. A képviselő-testületnek a hosszútávú vagyongazdálkodás során:

- gondoskodni kell a vagyonnal való felelős és takarékos gazdálkodásról,

- a vagyon rendeltetésszerű és átlátható gazdálkodásával összefüggő döntések meghozataláról,
- követnie kell a változó feladatellátást,
- figyelembe kell venni az önkormányzat mindenkori teherbíró képességét és ehhez alkalmazkodni kell,
- feleljen meg az önkormányzati vagyon rendeltetésének,
- biztosítsa a vagyon értékének megőrzését, állagának védelmét, továbbá értéknövelő használatát,
- a működtetés egységes elveken történő alakulását és átláthatóságát,
- a vagyon „felélés” megakadályozása.

### **A hosszútávú vagyongazdálkodás kiemelt feladatai**

A településen hosszútávon meg kell teremteni annak feltételeit, hogy az önkormányzat az intézmények fűtése, továbbá a közétkeztetés terén önfenntartóvá váljon. Ennek érdekében az ahhoz szükséges vagyont (földterület, épület, pénzeszköz) biztosítani kell.

Kiemelt feladat a vagyon olyan formában történő hasznosítása, amely a kötelező feladatellátás mellett, hozzájárul a foglalkoztatás, az önfoglalkoztatás biztosításához és gazdaságfejlesztéshez.

Az önkormányzat vagyonhasznosításból származó jövedelmének növelése, ezzel a fejlesztésekhez szükséges források megteremtése. Ennek megfelelően a vagyonhasznosítás hozamának visszaforgatása, így a „vagyonért vagyont” elv érvényesítése.

A rossz hatékonysággal, illetve magas költségráfordítással működtethető vagyonelemek gazdaságosabbá tétele, amennyiben nem biztosítható, akkor ezek értékesítése.

Felül kell vizsgálni a jelenleg alkalmazott nyilvántartási rendszereket és ki kell alakítani egy hatékony vagyongazdálkodást megalapozó komplex információs adatbázist tartalmazó nyilvántartást.

**VI.**  
**ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

Csemő Község Önkormányzatának 2025-2029. évre szóló közép- és hosszútávú vagyongazdálkodási terve 2025. november 1. napján lép hatályba.

Kelt, Csemő, 2025. év .....hó.....nap

.....

*jegyző*

Csemő Község Önkormányzata 2025-2029. évre szóló közép- és hosszútávú vagyongazdálkodási tervét a Képviselő-testület .../2025. (X.21.) **Kt. számú határozatával** jóváhagyta.