

EZ AZ ELŐTERJESZTÉS A KÉPVISELŐ-TESTÜLET ÁLLÁSPONTJÁT NEM TÜKRÖZI

Előterjesztés Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete részére

Előterjesztő: Nógrádi Zoltán

Iktatószám: MH/0822/2025.

Ügyintéző/Témafelelős: Dr. Tóth Krisztián

Tárgy: Mórahalom Városi Önkormányzat közép- és hosszútávú vagyongazdálkodási terve

Melléklet: 1 db vagyongazdálkodási terv tervezet

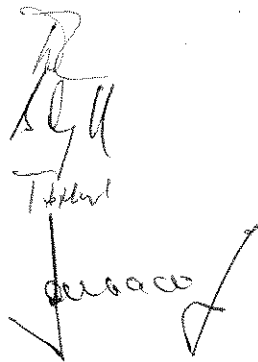
Véleményező bizottság: Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság
Ügyrendi Bizottság
Szociális Bizottság

Jegyző:

Kabinet:

Pénzügy:

Polgármester:

The block contains handwritten signatures and stamps. At the top is a signature. Below it is a stamp that reads 'Tóth Krisztián'. At the bottom is a large, stylized signature, likely of the Mayor.

EZ AZ ELŐTERJESZTÉS A KÉPVISELŐ-TESTÜLET ÁLLÁSPONTJÁT NEM TÜKRÖZI

Előterjesztés Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete részére

Tisztelt Képviselő-testület!

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 9. § (1) bekezdése értelmében a helyi önkormányzat a vagyongazdálkodásának az Alaptörvényben, valamint a 7. § (2) bekezdésében meghatározott rendeltetése biztosításának céljából közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervet köteles készíteni.

Az Nvtv. 7. § (2) bekezdése szerint 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. A vagyongazdálkodás magában foglalja a meglévő vagyon kezelését, működtetését, jogi formáinak megválasztását, a vagyon hasznosítását (értékesítés, bérbeadás), a közszolgáltatások ellátását.

E jogszabályi rendelkezésekre tekintettel készítettük el a jelen előterjesztéshez 1. szám alatt mellékelt vagyongazdálkodási tervet, amelynek legfőbb feladata, hogy kijelölje Mórahalom Városi Önkormányzat vagyongazdálkodása tekintetében a szükséges intézkedések irányvonalát, továbbá, hogy a hatékony és felelős vagyongazdálkodás legfontosabb célkitűzéseit meghatározza.

A fentiekre tekintettel kérem a T. Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést vitassa meg, az előterjesztéshez mellékelt vagyongazdálkodási tervet az alábbi határozati javaslatban foglaltak szerint fogadja el.

Nógrádi Zoltán
polgármester

Határozati javaslat

1./ Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a „Mórahalom Városi Önkormányzat közép- és hosszútávú vagyongazdálkodási terve” tárgyú előterjesztést megtárgyalta és a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 9. § (1) bekezdésében foglaltak alapján Mórahalom Városi Önkormányzat közép- és hosszútávú vagyongazdálkodási tervét a melléklet szerint elfogadja.

Határidő: felülvizsgálatra 2030. március
Felelős: Mórahalom város Polgármestere
Beszámolásra: 2030. áprilisi kt.

Erről értesítést kapnak:

1. Mórahalom város Polgármestere
2. Mórahalom város Jegyzője
3. Irattár

Mórahalom Városi Önkormányzat vagyongazdálkodási terve



MÓRAHALOM

VAGYONGAZDÁLKODÁSI TERV

I. Bevezető

Az Önkormányzatnak és az önkormányzati választott testületnek, mint az önkormányzati jogok gyakorlóinak, kitüntetett felelősségi körébe tartozik az önkormányzat vagyonával való hatékony és eredményes, a vagyon céljainak leginkább megfelelő gazdálkodás.

Ennek érdekében a vagyongazdálkodás legfontosabb kérdéseit, az önkormányzat érdekeinek leginkább megfelelő módon szabályozni kell.

Ennek a szabályozásnak egyrészt magában kell foglalnia a felsőbb szintű jogi szabályozás helyi végrehajtási rendelkezéseit, ennek a követelménynek a **vagyonderrelet** felel meg, másrészt meg kell alapozni azt, hogy a vagyongazdálkodás tervszerűen, az önkormányzat fő célkitűzéseivel összhangban, de a változó körülményekhez alkalmazkodva történjen. E követelményt a **vagyongazdálkodási terv** elégíti ki. Ez a két dokumentum alapja a felelős vagyongazdálkodásnak.

A vagyongazdálkodási terv tartalmi elemeinek kidolgozásánál figyelembe kell venni az önkormányzat gazdálkodásához kapcsolt hatályos rendeleteket úgymint a Költségvetési rendelet, a Lakásépítés és vásárlás helyi támogatására vonatkozó rendelet, a Lakás és Helyiségbérletekre vonatkozó rendelet, a Közterület, valamint a Reklám rendelet.

A program csak úgy lehet sikeres, ha az önkormányzat partnerséget nyújt a vállalkozói szférának, a civil szervezetekkel, a legjelentősebb gazdasági szervezetekkel, pénzügyi intézményekkel, kulturális társaságokkal közösen valósítja meg a programot. Minden településnek megvan a maga specifikuma, ezt kell megtalálni és erősíteni.

Az önkormányzati vagyon működésének, a tulajdongyakorlásnak alapvető feladata az önkormányzati célok megvalósításának szolgálata.

Jogszabályi háttér

Az önkormányzatok tulajdonát, mint nemzeti vagyont több jogszabály is szabályozza:

- Magyarország Alaptörvénye
- Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény
- A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény
- Az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény
- Az egyes állami vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonba adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény
- Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény
- Az Áht. végrehajtására kiadott 368/2011. (XII. 31.) Korm. rendelet
- Az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanvagyon nyilvántartási és adatszolgáltatási rendjéről szóló 147/1992.(XI.06.) Kormányrendelet.
- A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény

- Mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény
- Mórahalom Városi Önkormányzat 29/1993. (XII.31). számú rendelete az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helységek bérleadásáról és elidegenítéséről
- Mórahalom Városi Önkormányzat képviselő-testületének 68/2023. (VI.29.) önkormányzati rendelete az önkormányzati vagyongazdálkodás szabályairól
- Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 95/2023. (X.26.) önkormányzati rendelete a közterület-használat engedélyezésével kapcsolatos eljárásról
- Mórahalom város Képviselő-testületének 7/2020/(II.27.) önkormányzati rendelete Mórahalom Város Helyi Építési Szabályzatáról
- Mórahalom város Képviselő-testületének 38/2017/(XII.28.) önkormányzati rendelete a településkép védelméről és minőségi alakításáról

Az önkormányzatok tulajdona nemzeti vagyon, amelynek garanciális elemei a legmagasabb szinten az Alaptörvényben rögzítettek. Az Alaptörvény kiemeli, hogy 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 [Alaptörvény 38. cikk (1) bekezdés]. Ezen értelmezésben a nemzeti vagyon csak és kizárólag a közérdek szolgálatában állhat, magánérdekből felhasználni azt nem szabad. A szabályozás részleteit sarkalatos törvény határozza meg.

A nemzeti vagyonnal való gazdálkodáshoz annak védelme érdekében az Alaptörvény az alábbi alapelveket fogalmazza meg:

□ *célhoz kötöttség és értékarányosság elve:* Nemzeti vagyont csak törvényben meghatározott célból lehet átruházni, törvényben meghatározott kivételekkel az értékarányosság követelményének figyelembevétele mellett.

□ *felelős gazdálkodás követelménye:* 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.

□ *átláthatóság és közélet tisztaságának elve:* 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. A közpénzeket és a nemzeti vagyont az átláthatóság és a közélet tisztaságának elve szerint kell kezelni. A közpénzekre és a nemzeti vagyongra vonatkozó adatok közérdekű adatok.

Az Alaptörvény garanciális elemként rögzíti, hogy a nemzeti vagyon megőrzésének, védelmének és a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodásnak a követelményeit sarkalatos törvény határozza meg.

Az állam kizárólagos tulajdonának és kizárólagos gazdasági tevékenységének körét, valamint a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyon elidegenítésének

korlátait és feltételeit sarkalatos törvény határozza meg. Ezen sarkalatos törvények egyike a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.).

A nemzeti vagyon megőrzése és védelme érdekében alkotott Nvtv. általánosan bevezetett szabályokkal kívánja biztosítani a nemzeti vagyon biztonságát. Az Nvtv. okszerű és célszerű gazdálkodás szabályait fekteti le, meghatározva továbbá a legalapvetőbb fogalmakat, alapelveket.

A nemzeti vagyon alapvető rendeltetése a közfeladat ellátásának biztosítása, ideértve a lakosság közszolgáltatásokkal való ellátását és e feladatok ellátásához szükséges infrastruktúra biztosítását. A nemzeti vagyonnal felelős módon, rendeltetésszerűen kell gazdálkodni [Nvtv. 7. § (1) bekezdés].

A nemzeti vagyongazdálkodás feladata a nemzeti vagyon [Nvtv. 7. § (2) bekezdés]:

- ☐ 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.

A sarkalatos törvény kitér az önkormányzat gazdasági társaságokkal összefüggő tulajdonosi viszonyokra, alapelvekre, a vagyon kezelésére és annak hasznosítására is. Bár az önkormányzat szabadon vállalkozhat, azonban vállalkozási tevékenysége a kötelező feladatainak ellátását nem veszélyeztetheti. A helyi önkormányzat csak olyan gazdálkodó szervezetben vehet részt, amelyben felelőssége nem haladja meg vagyoni hozzájárulásának mértékét.

Ugyancsak az Nvtv. írja elő az önkormányzatoknak, hogy azok az Alaptörvényben, valamint a nemzeti vagyongazdálkodás feladatainak elvégzése céljából közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervet kötelesek készíteni.

Az Nvtv. hatálya a nemzeti vagyon fogalmába tartozó állami vagyonra is kiterjed, azonban az önkormányzati tulajdon részleteibe menő szabályozását már egy másik sarkalatos törvény rendezi. Tekintve, hogy a nemzeti vagyon alapvető rendeltetése a közfeladat ellátásának biztosítása - ideértve a lakosság közszolgáltatásokkal való ellátását és e feladatok ellátásához szükséges infrastruktúra biztosítását - a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011.

évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 13. § (1) bekezdés felsorolásából képet kapunk az önkormányzatok feladatairól, amelyek ellátásához nélkülözhetetlen az önkormányzati vagyon megléte. Ezen önkormányzati vagyon a feladatok ellátását és célok megvalósítását kell, hogy szolgálják.

A helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatok különösen:

1. településfejlesztés, településrendezés;
2. településüzemeltetés (köztemetők kialakítása és fenntartása, a közvilágításról való gondoskodás, kéményseprő-ipari szolgáltatás biztosítása, a helyi közutak és tartozékainak kialakítása és fenntartása, közparkok és egyéb közterületek kialakítása és fenntartása, gépjárművek parkolásának biztosítása);
3. a közterületek, valamint az önkormányzat tulajdonában álló közintézmény elnevezése;
4. egészségügyi alapellátás, az egészséges életmód segítését célzó szolgáltatások;
5. környezet-egészségügy (köztisztaság, települési környezet tisztaságának biztosítása, rovar- és rágcsálóirtás);
6. óvodai ellátás;
7. kulturális szolgáltatás, különösen a nyilvános könyvtári ellátás biztosítása; filmszínház, előadó-művészeti szervezet támogatása, a kulturális örökség helyi védelme; a helyi közművelődési tevékenység támogatása;
8. gyermekjóléti szolgáltatások és ellátások;
- 8a. szociális szolgáltatások és ellátások, amelyek keretében települési támogatás állapítható meg;
9. lakás- és helyiséggazdálkodás;
10. a területén hajléktalanná vált személyek ellátásának és rehabilitációjának, valamint a hajléktalanná válás megelőzésének biztosítása;
11. helyi környezet- és természetvédelem, vízgazdálkodás, vízkárelhárítás;
12. honvédelem, polgári védelem, katasztrófavédelem, helyi közfoglalkoztatás;
13. helyi adóval, gazdaságszervezéssel és a turizmussal kapcsolatos feladatok;
14. a kistermelők, őstermelők számára – jogszabályban meghatározott termékeik – értékesítési lehetőségeinek biztosítása, ideértve a hétvégi árusítás lehetőségét is;
15. sport, ifjúsági ügyek;
16. nemzetiségi ügyek;
17. közreműködés a település közbiztonságának biztosításában;
18. helyi közösségi közlekedés biztosítása;
19. hulladékgazdálkodás;
20. távhőszolgáltatás;
21. víziközmű-szolgáltatás, amennyiben a víziközmű-szolgáltatásról szóló törvény rendelkezései szerint a helyi önkormányzat ellátásért felelősnek minősül.

Az önkormányzati vagyon feletti tulajdonosi jogokat a képviselő-testület gyakorolja – törvényben meghatározott eltérésekkel. A testületet megilletik mindazok a jogok és terhelik

mindazok a kötelezettségek, amelyek a tulajdonost megilletik, terhelik. A tulajdonost megillető jogok gyakorlásáról a képviselő-testület rendelkezik.

A Képviselő- testület feladatainak ellátása céljából:

- költségvetési szervet alapíthat
- társulhat más képviselő testülettel (körjegyzőség, intézményi társulás stb.)
- közalapítványt hozhat létre
- gazdasági társaságot (betéti társaság, korlátolt felelősségű társaság, részvénytársaság) alapíthat,
- egyes feladatait koncesszióba adhatja.

A tulajdon egyes részjogosítványainak gyakorlása a Képviselő-testület és a

- Képviselő-testület bizottsága
- a Polgármester
- részönkormányzat testület
- az általa alapított vagy közreműködésével létrehozott szervezet között kerülhet megosztásra.

Helyi önkormányzat vagyona:

- a) törzsvagyon,
- b) üzleti vagyon.

Törzsvagyon:

[forgalomképtelen vagyon és korlátozottan forgalomképes vagyon]

- a) az Nvtv. kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló vagyonnak minősít,
- b) törvény vagy a helyi önkormányzat rendelete nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak minősít,
- c) törvény vagy a helyi önkormányzat rendelete korlátozottan forgalomképes vagyonelemként állapít meg.

Üzleti vagyon:

A nemzeti vagyon azon része, amely nem tartozik az állami vagyon esetén a kincstári vagyonba, az önkormányzati vagyon esetén a törzsvagyonba.

Nemzeti vagyon:

- a) az állam vagy a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló dolgok,
- b) az a) pont hatálya alá nem tartozó, az állam vagy a helyi önkormányzat tulajdonában lévő dolog,
- c) az állam vagy a helyi önkormányzat tulajdonában lévő pénzügyi eszközök, továbbá az államot vagy a helyi önkormányzatot megillető társasági részesedések,
- d) az államot vagy a helyi önkormányzatot megillető bármely vagyoni értékkel rendelkező jogosultság, amelyet jogszabály vagyoni értékű jogként nevesít,
- e) Magyarország határa által körbezárt terület feletti légtér,
- f) az üvegházhatású gázok kibocsátási egységeinek kereskedelméről szóló törvény szerinti kibocsátási egység és légiközlekedési kibocsátási egység, valamint az ENSZ Éghajlatváltozási Keretegyezménye és annak Kiotói Jegyzőkönyve végrehajtási keretrendszeréről szóló törvény szerinti kiotói egység,
- g) állami vagy helyi önkormányzati fenntartású közgyűjtemény (muzeális intézmény, levéltár, közgyűjteményként működő kép- és hangarchívum, valamint könyvtár) saját gyűjteményében

nyilvántartott kulturális javak körébe tartozó dolog, kivéve, ha az állami vagy önkormányzati tulajdon jogszerű létrejötte kétséget kizáró módon nem bizonyítható és a dologra nézve más a tulajdonjogát bizonyítja vagy a kulturális javakra vonatkozó jogszabályokban meghatározott eljárás keretében valószínűsíti,

h) a régészeti lelet,

i) a nemzeti adatvagyon körébe tartozó állami nyilvántartások fokozottabb védelméről szóló törvény szerinti nemzeti adatvagyon.

Kizárólagos önkormányzati tulajdon (forgalomképtelen vagyon):

a) a helyi közutak és műtárgyaik,

b) a helyi önkormányzat tulajdonában álló terek, parkok,

c) a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzetközi kereskedelmi repülőtér, a hozzá tartozó légiforgalmi távközlő, rádiónavigációs és fénytechnikai berendezésekkel és eszközökkel, továbbá a légiforgalmi irányító szolgálat elhelyezését szolgáló létesítményekkel együtt, valamint

d) a helyi önkormányzat tulajdonában álló – külön törvény rendelkezése alapján részére átadott – vizek, közcélú vízi létesítmények, ide nem értve a vízi közműveket.

Nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyon (forgalomképtelen vagyon): Nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak minősül törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében ekként meghatározott a helyi önkormányzat tulajdonában álló vagyonelem.

Korlátozottan forgalomképes vagyon:

Az Nvtv. 1. § (2) bekezdés a) pontja hatálya alá és nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonba nem tartozó azon nemzeti vagyon, amelyről törvényben, illetve – a helyi önkormányzat tulajdonában álló vagyon esetében – törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott feltételek szerint lehet rendelkezni.

a) a helyi önkormányzat tulajdonában álló közmű,

b) a helyi önkormányzat tulajdonában álló, a helyi önkormányzat képviselő-testülete és szervei, továbbá a helyi önkormányzat által fenntartott, közfeladatot ellátó intézmény, költségvetési szerv elhelyezését, valamint azok feladatának ellátását szolgáló épület, épületrész,

c) a helyi önkormányzat többségi tulajdonában álló, közszolgáltatási tevékenységet vagy parkolási szolgáltatást ellátó gazdasági társaságban fennálló, helyi önkormányzati tulajdonban lévő társasági részesedés, továbbá

Forgalomképes vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának értékhatárait Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzati vagyongazdálkodás szabályairól 68/2023. (VI.29.) önkormányzati rendeletének 19.§-a tartalmazza.

A vagyongazdálkodás tartalmi elemei:

- a vagyon rendeltetésszerű használata, üzemeltetése
- állagának megóvása, karbantartása
- rendes és rendkívüli felújítása
- értékének, összetételének, nagyságának a feladatok által meghatározott mértékű bővítése
- hasznosítása
- értékesítése, selejtezése
- védelme

A vagyongazdálkodás egyes tartalmi elemei a tulajdon egyes részjogosítványainak megfelelőek. A vagyongazdálkodás bizonyos elemei, jogosítványai, feladatai gyakorlása nagyrészt a tulajdoni részjogosítványok gyakorlásával azonos módon történik.

Az önkormányzati vagyon jellegzetességei:

A helyi közösségi vagyont számtalan, változtathatatlan adottsága teszi különbözővé (és emiatt nehezen összehasonlíthatóvá) a nemzetgazdaság más szféráiban működtetett vagyonhoz viszonyítva.

Nincs reális értéken nyilvántartva, nincs biztosítva az automatikus újraelőállítása, használati értékének megőrzése, nem támaszthatók vele szemben hozamelvárások, piaci értéket csupán korlátozottan képez.

Ezzel szemben olyan speciális elvárásoknak kell megfelelniük, amelyek a közvagyon jellegükből adódnak és emiatt különböznek a magánvagyontól.

Az önkormányzat vagyona, tulajdonából és a helyi önkormányzatot megillető vagyoni értékű jogokból áll, amelyek az önkormányzati célok megvalósítását szolgálják. Az önkormányzatok vagyongazdálkodása széleskörű átfogó komplex tevékenység, mely rendszerszemléletű megközelítést igényel.

A vagyongazdálkodás magában foglalja a meglévő vagyon kezelését, működtetését jogi formáinak megválasztását, a vagyonhasznosítást (értékesítést, bérbeadását) a közszolgáltatások ellátását.

A kötelező feladatok mellett az önkormányzat maga határozza meg, hogy a lakosság igénye alapján, illetve anyagi lehetőségeitől függően mely feladatokat, milyen mértékben és módon lát el.

A képviselő testület a feladatkörébe tartozó közszolgáltatások céljából, önkormányzati intézményt, más szervezetet, gazdasági társaságot alapíthat, vagy szövetkezet alapítását kezdeményezheti.

Külön törvényben meghatározott közszolgáltatásokat koncesszióba adás útján is elláthatja, valamint saját felelősségre vállalkozói tevékenységet is folytathat.

Az önkormányzatnak a vagyon használata során biztosítania kell, hogy a rendelkezésre álló vagyon hatékonyan, célirányosan, a legjobb minőségben szolgálja a közszolgáltatások ellátását.

II. A vagyongazdálkodási terv kialakítása

Móráhalom Városi Önkormányzat irányított („kézben tartott”) gazdálkodásának egyik fontos pillére az önkormányzati vagyonállomány pontos ismerete és az ezzel való gazdálkodás leghatékonyabb +való objektív gondolkodást.

Rövidtávon a vagyongazdálkodási stratégia minimális célja, hogy végrehajtásának eredményeként megőrizhetővé váljon a város fizetőképessége, megvalósuljanak azok a struktúraátalakítási és minőségfejlesztési tevékenységek, amelyek az egyensúlyos gazdálkodás feltételeit megteremtik, a városkép és kulturális értékek megőrzése mellett. Hosszútávon a kitűzendő cél egy olyan piacgazdasági szerepvállalás melynek eredményeképpen folyamatos, tervezhető bevétel érhető el.

A célok megfogalmazását követnie kell, ennek számokban történő meghatározása is, ehhez elengedhetetlen, vagyónállományunk összetételének pontos ismerete és az ebben rejlő lehetőségek elemzése.

II.2. A jelenlegi vagyónállomány, a vagyonelemenkénti bontás elemzése

II.2.1 Vagyonkataszter

A vagyon egységes, pontos, naprakész nyilvántartása elősegíti a vagyongazdálkodást, valamint hozzájárul a vagyonvédelemhez.

Az önkormányzati vagyon nyilvántartása egyrészt a számvitel, másrészt egyéb részletező nyilvántartások keretében történik. A részletező nyilvántartások között kiemelt jelentősége van az ingatlanvagyon-kataszternek.

A nyilvántartások vezetésénél többek közt fontos, hogy a:

- számviteli nyilvántartásokba a törzsvagyon és az egyéb vagyon a főkönyvi számlák alábontásával részletesen az analitikus nyilvántartással egyezően kerüljön vezetésre
- az üzemeltetésre, kezelésre átadott vagyont (amennyiben van ilyen) a jogszabály által előírt főkönyvi számlán kell szerepeltetni
- a vagyon helyi szabályozásban rögzítetteknek megfelelő leltározási kötelezettség teljesítése és kiértékelése
- a számviteli nyilvántartás és az ingatlanvagyon-kataszter közötti egyeztetés, egyezőség biztosítása.

Az önkormányzati vagyon funkciója kettős: egyrészt-és mindenekelőtt-infrastruktúrát biztosít a törvényben előírt kötelező, illetve önként vállalt önkormányzati feladatok ellátásához, másrészt bevételt teremt az önkormányzat számára, amely részben ebből fedezi a közszolgáltatás költségeit.

Ezen alapszik az önkormányzati vagyon törvény szerinti felosztása is: a forgalomképtelen vagyon funkciója az infrastruktúra biztosítása, míg a forgalomképes vagyon funkciója a bevételteremtés.

A korlátozottan forgalomképes vagyon pedig mindkét célra szolgál (elsősorban infrastrukturális célja van, azonban a közfeladatok ellátása szempontjából nélkülözhető vagyon, az alapfeladatok sérelme nélkül bérbeadás útján hasznosítható).

Az üzleti forgalomképes önkormányzati vagyonnal való gazdálkodás specifikumai:

- a befektetések maximális biztonságának követelménye: csak olyan vállalkozásba lehet befektetni, ahol a kockázat mértéke nem haladja meg a bevitt vagyon értékét, az üzleti vállalkozási tevékenység nem veszélyezteti az alap(kötelező) feladatok elvégzésének biztonságát.
- Az üzleti vagyonnak mindezek mellett hozamtermelőnek kell lennie, mert erre a forrásigény is készíteti az önkormányzatot. Ezek a források jó esetben a vagyongazdálkodás keretei között - felhalmozásra, felújításra - kerülnek felhasználásra, rosszabb esetben felemésztik őket a működési költségvetés. Valódi

értelmet akkor kapna a hozamtermelés, ha **egy önálló fejlesztési, felújítási alap** fenntartását szolgálná, amely az elkülönülő és hatékonyabb vagyongazdálkodás pénzügyi megalapozását szolgálná.

- Az önkormányzati piacképes vagyonnak mindezek mellett kellő rugalmasságot kell biztosítani a vagyongazdálkodásban, vagyis alkalmazkodnia kell a piacgazdasági követelményeihez (pl. keresleti és kínálati piac alakulásához). Egy rosszul megállapított bérleti díj vagy értékesítési egyéb feltétel az üzlet kudarcához vezethet.
- Ez a követelmény viszonylag széles skálán értelmezhető a közvagyonnal való felelős gazdálkodástól a kockázatokat sem kizáró piaci események követéséig.
- Speciális piaci hasznosulást jelent az önkormányzati vagyonnak az a része, amely a forgalomképtelen törzsvagyon kategóriájába tartozik ugyan, de számottevő piaci tényezőként jelenik meg, mivel használatáért, igénybevételeért sokszor nem jelentéktelen összegű díjat kell fizetni. Pl.: közterület használati díj, parkolási díj. Bár ezek a díjak elméletileg a közvagyon indokolatlan "túlhasználatának" korlátozását szolgálják, ezek a szolgáltatások számottevő piaci tényezővé váltak, amelyekből a tulajdonosoknak jelentős bevételei származnak. Ezek a sajátos vagyongazdálkodási bevételek szintén a költségvetési „nagykalap” forrásai közzé kerülnek, s a működési kiadásokat fedezik.

A vagyonnal való gazdálkodási feladatok közül kiemelendők:

- a vagyongazdálkodással kapcsolatos feladatok és hatáskörök, ezek gyakorlásának szabályozása az önkormányzat vagyonrendeletében, mely szabályozás során gondoskodni kell többek közt a vagyon forgalomképességének megváltoztatási feltételei rögzítéséről.
- a vagyongazdálkodás átláthatóságát, nyilvánosságát biztosítja az államháztartási törvényben előírt közzétételi kötelezettség teljesítése.
- a vagyonnal való gazdálkodás során kiemelt figyelmet kell fordítani a forgalomképessége szerinti besorolásra, pl. a forgalomképtelen vagyon (közterület út,) értékesítésére szerződés nem köthető. A vagyon forgalomképessége besorolása megváltoztatására megoldást a jogszabályi előírások keretei között kell találni.

- a vagyongazdálkodás ellenőrzése- az ellenőrzés konkrét formájától függetlenül - a szabályozottság, a hatáskörök gyakorlásának, a gazdálkodás gyakorlatának eredményességének a vizsgálatát jelenti.

A tulajdonosi ellenőrzés egyik kiemelt formája az éves zárszámadáshoz csatolt vagyonkimutatás, vagyonállapot elemzés, a tervezett gazdálkodási célok megvalósítására vonatkozó beszámolás.

A koncepcionális elképzelések kialakítása érdekében szükséges a vagyonelemek pontos ismerete ezek **műszaki** állapotának, **értékének** és **jogi** helyzetének felmérése.

A koncepcionális elképzelés kialakítása érdekében vagyonelemenként szükséges felmérni az elérhető bevételeket, ennek érdekében felmerülő szükséges ráfordítási igényeket a jogi és műszaki helyzetet, esetleges rendezetlenségeket, a megteendő intézkedéseket.

II.2.2 Vagyónállományunk elemzése

Hogyan történik jelenleg a vagyon hasznosítása, és mekkora bevételünk, származik ebből?
Vagyonelemekből származó 2023-2024 évi bevételek az alábbiak szerint alakulnak:

megnevezés	2023	2024
közterület használat	759.500	2.259.400
helységbérleti díjak	101.093.193	114.891.843
ipari parki bérlet	34.606.787	41.895.135
földterület bérlet	5.348.499	6.521.685
közműhálózat bérlet	7.559.597	7.102.715
lakbér bevétel	62.212.070	72.028.437
adósságszolgálat	4.312.447	3.882.568
összesen	215.892.093	248.581.783

A vagyongazdálkodás klasszikus formája az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok bérbeadása, értékesítése, míg újabban elterjedt forma az önkormányzati vagyonból egy adott célra elkülönített pénzösszeg, ingóság vagy ingatlannak egy pályázat elnyerése érdekében önerőként való biztosítása.

A hasznosítási formák valamelyikének kizárólagos alkalmazása nem ajánlott, azok megfelelő arányainak kialakításával azonban egy rendkívül rugalmas, a piac dinamikájára gyorsabban reagáló, a lakosság, valamint a Mórahalomra ellátogatók igényeit jobban kiszolgáló várost lehet kialakítani.

Az Önkormányzati vagyon klasszikus hasznosítási formája az adott ingatlan tulajdonosváltozással járó, valamint tulajdonosváltozással nem járó hasznosítása.

A) Tulajdonosváltozással járó hasznosítás

A legalapvetőbb forrásszerzési lehetőség, melynek szintén két iránya van:

- az önkormányzati tulajdonban álló ingatlanok értékesítése, és az önkormányzat tulajdonszerzése révén az önkormányzati vagyon mértékének növelése.

- 1) Ingatlanok értékesítése
- 2) A Magyar Állam tulajdonában lévő ingatlanok
- 3) Kisajátítás

1) Ingatlanok értékesítése

Az Önkormányzatok számára gazdasági gondjaik (forráshiányuk) kezelésére két megoldás kínálkozik.

Egyrészt a bevételek növelése új források feltáráásával, amelyek közül a legkézenfekvőbb megoldásnak a vagyonhasznosítási - értékesítési-többletbevételek elérése látszik.

Másrészről a kiadások indokoltságának felülvizsgálata, a nem gazdaságosan működtethető ellátó kapacitások megszüntetése, s így a kiadási szükségletek csökkentése.

A döntési helyzetek többségében - legalábbis, amíg mobilizálható vagyon áll rendelkezésre - a választás a „gyengébb ellenállás” irányába nyilvánul meg. Vagyis a gazdálkodás takarékosabbá, ésszerűbbé tétele (átszervezés, kapacitás megszüntetés) helyett, jóval egyszerűbb - az előzőnél sokkal kényelmesebb, de ugyanakkor csak rövidtávra szóló és egyszeri - megoldásra esik a választás: a mobilizálható vagyon értékesítésére.

Az éves önkormányzati költségvetést készítő szakemberek rendszeres példákkal tudják igazolni azt a gyakorlatot, mely szerint a bevételi oldal „puffer” tényezője az ingatlanvagyon hasznosításából származó bevételek csoportja, amelynek megalapozott vagy megalapozatlan megtervezése mindig alkalmas az induló költségvetési hiány megszüntetésére.

Az eladott vagyonból származó pénz nagy részét az önkormányzat működési költségvetése felélte.

Ez a forrásszerzési módozat viszonylag rövid idő leforgása alatt nagyobb mértékű bevételt eredményez, hosszú távon mégsem tekinthető megbízható bevételi forrásnak, mivel az önkormányzat más célra, feladatellátásra le nem kötött vagyona véges, frekvenciált helyen és kiváló piaci adottságokkal rendelkező ingatlanok száma egyre fogy.

Az önkormányzat pénzügyi forrásai, a folyamatosan csökkenő állami normatívák és a rendkívüli hiteligazdálkodás miatt a vagyonhasznosítás ezen módozatából befolyt bevételek rendkívül kis mértékben kerülnek visszaforgatásra.

Az értékesítésre alkalmas állomány egyre szűkül (köszönhetően többek közt az önkormányzat kötelezően ellátandó feladatai ellátásához szükséges intézménybővítéshez szükséges helyszínek biztosításának, újból és újból felmerülő igényének pl.: a növekvő lakosság miatt újabb oktatási intézmények létrehozási kényszere).

2) A Magyar Állam tulajdonában lévő ingatlanok

Az önkormányzat tulajdonszerzése történhet az önkormányzat közigazgatási területén a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zrt. által kezelt ingatlanok térítésmentes önkormányzati tulajdonba kerülésével.

3) Kisajátítás

A tulajdonszerzés másik módja, amikor valamely közfeladat megvalósítása érdekében a magántulajdonosra nézve hátrányos megváltoztatása következtében szükségessé válik az ingatlan kisajátítása. Ez történhet pl.: egy közlekedési csomópont kialakítása céljából is, ipari területek bővítése céljából, valamint a város zöldfelületeinek megtartása céljából is. Ez közvetlen gazdasági hasznot is hozhat, mert a kialakuló jobb infrastruktúra további vállalkozások megtelepedését teszi lehetővé.

A kisajátítás következtében megszerzett bármely ingatlanon a kívánt funkció kialakítását követően a tulajdonosok fenntartási költségei merülnek fel, melyek zömében városüzemeltetési feladatok (pl.: utak karbantartása, zöldfelületek gondozása, köztisztasági feladatok).

A kisajátítás eszközrendszerét az Önkormányzat kötelezően ellátandó feladatai megvalósítására lehetséges igénybe venni. Feltétlen, azonnali és teljes körű kártalanítás mellett. A ráfordítás közvetetten térül meg többnyire adók formájában.

Kisajátítással ingatlan tulajdonjoga csak kivételesen vonható el, az e törvényben meghatározott közérdekű célból, feltételekkel és módon, teljes, azonnali és feltétlen kártalanítás mellett.

Kisajátítást kérő lehet az állam, illetve a helyi önkormányzat, valamint az államon és a helyi önkormányzaton kívüli harmadik személy (a továbbiakban: harmadik személy), ha a törvényben meghatározott közérdekű célt megvalósító tevékenységet lát el, vagy akit törvény az állam javára, saját nevében, kisajátítást kérőként való eljárásra kötelez.

Kisajátítani az alábbi közérdekű célokra lehet:

- honvédelem
- nemzetközi szerződés alapján megvalósuló területcsere
- terület és településrendezés
- kötelező állami, illetve kötelező önkormányzati feladathoz kapcsolódó oktatási, egészségügyi, szociális, valamint kommunális hulladékkezelő létesítmény elhelyezése
- közlekedési infrastruktúra fejlesztése
- energiatermelés
- energiaellátás
- bányászat
- elektronikus hírközlési szolgáltatás
- kulturális örökségvédelem
- természetvédelem
- vízgazdálkodás
- fenntartható erdőgazdálkodás, valamint véderdő telepítése, védőfásítás és közérdekű erdőtelepítés
- építésügyi korlátozások felszámolása
- az ingatlant terhelő, az ingatlan rendeltetésszerű használatát jelentősen korlátozó, vagy megszüntető közérdekű használati jogok, szolgáltatások miatti hátrányok megszüntetése.

Kisajátítási célokat és feltételeket a törvény taxatívén meghatározza.

B). Tulajdonváltással nem járó hasznosítás

- 1) Helyiségbérlet
- 2) Lakásbérlet
- 3) Földhaszonbérlet, Területbérlet

1) Helyiségbérlet

A folyamatosan tervezhető bevétel ebből ered.

A helyiségbérleti díjak pályáztatás útján, egyedi megállapodások keretében kerültek meghatározásra.

A helyiségbérletekből keletkezett bevételek jelentős tételek, ezért ennek a forrásnak az átgondolt kezelése elengedhetetlen, a szerződéseket folyamatosan felül kell vizsgálni és a benne foglalt lehetőségekkel élni kell!

2) Lakásbérlet

A lakbérek mértéke rendeletileg határozott (szociális és piaci).

A nyilvántartás szerint jelenleg 175 db bérlakással rendelkezünk

A lakásbérletekből befolyt 2024 évi bevétel 72.028.437 Ft volt.

A lakásokra fordított éves költség 7.368.885 Ft., fajlagos költség (amortizációt nem számítva) egy lakásra vetítve 42.108 Ft.

Egy m² lakásfelületre fordított éves költség (amortizációt nem számítva) 672 Ft.

A görgetett lakbérhátralék (2025 március 31-ig): 1.166.041 Ft, mely 9 bérlő hátraléka.

Az Önkormányzat saját hatáskörbe kezelni a lakásállományt.

E tevékenység körébe tartozik az önkormányzati lakásokra vonatkozóan elsősorban az ingatlanok kezelése, hasznosítása és üzemeltetése. Feladata a lakások felújítása, üres lakások pályáztatása, lakásbérleti szerződések kötése, módosítása, lakásbérleti jogviszonnyal kapcsolatos ügyek intézése, jogcím nélküli lakáshasználókkal, önkényes lakásfoglalókkal kapcsolatos intézkedések megtétele, lakbérkedvezményre, lakbércsökkentésre való jogosultság elbírálása, lakáskiürítésre vonatkozó eljárások ügyintézése, lakások karbantartása.

Az Önkormányzat határozza meg a lakásállománnyal kapcsolatos irányelveket:

- az önkormányzat részt venne a szociálisan rászoruló lakhatási problémájának megoldásában, megfelelő lakások biztosításával
- a lakóházakkal beépített ingatlanok értékesítéséből származó bevételt az állomány fejlesztésére, kell fordítani, amennyiben az Önkormányzat, mint tulajdonos másképp nem dönt
- az Önkormányzat törekszik a komfortosnál alacsonyabb komfortfokozatú lakások kiváltására
- rendeletmódosítás útján a lakás-mobilitás elősegítése
- pénzeszközök biztosítása az épületek felújítására

3) Földhaszonbérlet, Területbérlet

Földhaszonbérleti szerződést mezőgazdasági haszonbérlet céljára kötünk.

A szerződés előnye, hogy a művelése alapvető gazdasági érdek. A mezőgazdasági célokra hasznosítható területek a város szélén találhatók, általában más jellegű hasznosításra nem alkalmasak (nem fekszenek ipari szempontból frekvenciált területen).

Lényeges mértékű bevétel növekedés nem érhető el.

C) Közterület használati díj

A vállalkozók veszik igénybe, ezért ezen a területen könnyebben elérhető a piaci mértékű díj. A közterület használati megállapodások jogcímeiről és a tarifákról az önkormányzat rendelete rendelkezik.

A jelenlegi rendszer azt támogatja, hogy a vállalkozó minél hosszabb időre váltsa meg előre egy összegben a közterület használatot. A rendszer előnye, hogy csökkenti az adminisztrációs terhet.

A közterület használatból származó bevételek az alábbi kategóriákból tevődnek össze:

- homlokzat, portál, kirakatszekrény, előtető
- reklámhordozó cégér és címtábla
- megállító-tábla
- árubemutató
- árusító és egyéb fülke
- alkalmi és mozgóárusítás
- idényjellegű árusítás
- szezonjellegű kellékarusítás
- vendéglátóhely előkert
- vendéglátást kiegészítő berendezések kihelyezése előkertbe
- a közúti közlekedéssel és fuvarozással kapcsolatos állomáshely, indítófülke, pénztárfülke, fedett várakozóhelyiség, üzemanyagtöltő-állomás, iparvágány elhelyezésére,
- az egyes létesítményekhez a közút területén kívül szükséges gépjármű-várakozó helyek céljára,
- alapzatos zászlórúd, köztárgyak elhelyezésére, árusító automata közterületen történő elhelyezésére
- távbeszélő fülke, fülke nélküli távbeszélőkészülék, postai levélszekrény, totó-lottó láda elhelyezésére,
- építési munkával kapcsolatos állvány, építőanyag, törmelék építőipari gép, berendezés elhelyezésére, építési munkaterület létesítése, építéséhez szükséges anyagok, segédeszközök és szerkezetek lerakása.
- alkalmi és mozgóboltoni árusításra, javító-szolgáltató tevékenységre,
- kerthelyiség vagy vendéglátó-ipari előkert (terasz) céljára, üzleti szállítás vagy rakodás alkalmával göngyölegek elhelyezésére, áru kirakodásra,
- kiállítás, vásár, alkalmi vásár-, sport-, kulturális és cirkuszi rendezvények, továbbá mutatóanyag tevékenység céljára,
- közhasználatra még át nem adott közterületnek (pl: meg nem nyitott utca) ideiglenes hasznosítására
- állandó jellegű létesítmények (tárlóakna, gabonátovábbító berendezés, jármű megőrző telep, stb.) elhelyezésére,
- tüzelő 7 napon túli tárolásához,
- lakodalmas sátor elhelyezése
- ingatlanra történő közmű csatlakozás, bekötővezeték létesítéséhez

III. A jövőbeni gazdálkodás lehetséges irányai (Beruházások, területfejlesztés, vállalkozások)

A **vagyon bővítése, gyarapítása** kiemelt gazdálkodási feladat. Nagyon fontos ezen feladatok körültekintő tervezése és tervszerű megvalósítása.

A vagyon bővítése (a bevételeket teremtő vagyonelemek irányába), a fejlesztési célok meghatározását, a beruházási döntések előkészítését, a források megteremtését és a beruházások lebonyolítását foglalja magába. Az átgondolt, megtervezett ingatlan befektetés legalább annyira fontos eszköze a vagyongazdálkodásnak, mint az ingatlanok értékesítése. Az ingatlan beruházások sikerének kulcsa a folyamatos tájékozódás a Mórahalmon és környékén várható beruházásokról, infrastrukturális változásokról (melyek a környező telkekre nézve érték növekedéssel járnak), a területek átsorolásáról, valamint naprakészség az ingatlanpiac változásairól.

Mórahalom város hosszú távú stratégiai célja **2035-re fenntarthatóan fejlődő, emberléptékű város**, ahol jó élni, és amely vonzza a letelepedni szándékozókat, vonzza a gazdasági befektetőket, továbbá vonzza a feltöltődni vágyó turistákat is.

Az átfogó cél röviden: **MÓRAHALOM AZ ÉLHETŐ ÉS FENNTARTHATÓ MÓDON NÖVEKVŐ VÁROS.**

Az ehhez kapcsolódó főbb részcélok:

- Mórahalom, „az **élhető** város”
- Mórahalom, „az **intelligens** város”
- Mórahalom, „a **modern innovatív alapú gazdaság** városa”
- Mórahalom, „a **zöld** város”
- Mórahalom, „a **turizmus, a rekreáció, az oktatás, a sport és az egészség** városa”
- Mórahalom, „a **térségközponti város és a Balkán kapuja**”

A város élhetőbbé tételével, és a helyi gazdaság folyamatos mértékű növekedésére tekintettel közép- és hosszútávon **a lakosság szám mérsékelt növekedésével számolunk, amely 2035-ig megközelítheti a 10.000 főt.** A helyi lakosság kormegoszlásában a jelenlegi trendek fognak érvényesülni, azzal, hogy **a jelenlegi szintnél magasabb lesz a közép- és időskorúak aránya.** A város által megvalósított időskorúak nappali- és állandó jellegű ellátását szolgáló intézményrendszernek köszönhetően **a külterületi tanyákról az idősök jelentős számban belterületi ingatlanokba vagy a város belterületén található bentlakásos idősotthonokba költöznek.**

A fentiekre tekintettel és egyéb okokból elhagyott **külterületi tanyás ingatlanokat elsősorban a helyi mezőgazdasági termelésből élő fiatal gazdák vásárolják meg** termelő mezőgazdasági tevékenység folytatása céljából, valamint a szerényebb anyagi lehetőségekkel rendelkező az ország egyéb területeiről, nagyvárosaiból Mórahalomra bevándorló személyek vásárolják meg elsősorban lakhatás céljából.

2035-re már kialakul és markáns, egyedi jelleget ölt a város jelenleg még kibontakozó félben lévő egyedi **építészeti arculata és formavilága.** A város jelenlegi báját, és élhetőségének egyik legfontosabb értékét adó **kertvárosi jellege hosszú távon is megmarad,** a jelenleg még alakulófélben lévő **új városrészek** (városközpont és alközpontok) **beépítettsége teljessé válik** tovább erősítve ezzel a város kertvárosias jellegét.

Az ipari parkban tevékenykedő vállalkozások számának növekedésével, a kereskedelmi, a logisztikai, a turisztikai, az egészségügyi, sport és egyéb szolgáltatások gazdagodásával, valamint a **K+F+I tevékenységet végző vállalkozások megjelenésével a helyi foglalkoztatási lehetőségek száma növekszik** erre tekintettel és a helyi lakóközösség fejlődésével nő a város népességmegtartó és népességvonzó képessége.

A helyi lakóközösség fejlődése abban nyilvánul meg, hogy **a város teljes belterülete – beleértve a közeli jövőben kialakításra kerülő új területeket, lakóövezeteket is – pormentesített és szilárd aszfaltburkolattal és járdával ellátott.**

A fentiekén felül a jelenleg már kijelölt **gazdasági területek hasznosításával** a magas hozzáadott értéket teremtő **vállalkozások megtelepedésével** továbbá a város külterületi részein megvalósított **fenntartható energiagazdálkodással kapcsolatos fejlesztések** révén tovább **erősödik a helyi gazdaság** (pl: mezőgazdasági termelés, élelmiszer feldolgozóipari és egyéb vállalkozások, napelem mezők, biomassza termelés-, feldolgozás-, felhasználás).

Az előzőekben leírt fejlesztéseknek, valamint a K+F+I tevékenységet végző vállalkozások megjelenésének és a technológiai fejlődésnek köszönhetően **az elvándorlás és a napi munkába járásból eredő ingázás mértéke csökken**, és a város immár a legkülönbélebb képzettségű munkavállalók számára is tömeges munkalehetőséget tud kínálni.

A város helyi gazdaságának fejlődésére tekintettel **a lakosság szociális helyzete és életminősége jelentősen javul**. A településen jelenleg csak egy szegregációval veszélyeztetett terület van, nincs és **nem is alakul ki szegregátum**. Az önkormányzat által segélyezett személyek száma a megyei és régiós átlag alatti mértékű.

A helyi közösségi közlekedésben a jelenleg már meglévő és kiépült a város területén belül működtetett **buszos körjárat** rendszer a peremkerületek bekapcsolásával **továbbfejlesztésre kerül**.

A helyközi közösségi közlekedésben a buszközlekedés járatsűrűsége a változó igényekhez igazított módon megmarad.

A város járási, kistérségi és a térségben betöltött gazdasági, kereskedelmi és szolgáltató központ jellegére tekintettel **javul a város kereszttirányú megközelíthetősége**, amely egyrészt a buszjáratok ellátási igényekhez igazított növekedésével, másrészt a térségi közlekedési infrastrukturális hálózat fejlesztésével és felújításával valósul meg (a Mórahalom-Ruzsával közvetlen módon összekötő út aszfaltozása, kistérségi közúthálózat felújítása, kerékpárutak építése, a kerékpárút hálózat összekapcsolása).

A Magyarország és Szerbia közötti **Mórahalom is érintő új vasútvonal kiépítésre kerül**, a Szeged-Röszke-Szabadka vasútvonal Röszkei vasútállomása és Mórahalom között a rendszeres közösségi buszközlekedési kapcsolat biztosítottnak kell lenni.

Mórahalom és Szerbia között a közvetlen határátkelés és közúti megközelítés a város közigazgatási területén belül **a Horgos-Mórahalom (Csipak) határátkelőhely kiépítése** és működése útján biztosított.

A város belterületén a közművesítettség teljes körű, a külterületi részeken növekvő mértékű. **A város szelektív hulladékgyűjtési és helyben történő hulladékválogatási-újrahasznosításra történő előkezelési rendszert működtet**.

A műszaki (telekommunikáció, internet, intranet, távközlési hálózatok) és környezetvédelmi infrastruktúra teljes körűen kiépített.

A város központja a helyi kulturális és társadalmi élet centruma, a központban található **gyógyfürdőre tekintettel a helyi turisztikai programok kiindulópontja**, egyben a homokháti kistérség és járás **információs és igazgatási központja**, amely a helybeliek és a városba érkező vendégek számára egyaránt magas szintű és sokszínű szolgáltatásokat képes nyújtani.

A város élhetőbbé válásához, a levegő tisztaságának további javulásához nagyban hozzájárul a rendezett, és a legmodernebb technológiák segítségével rendszeresen karbantartott **városi zöldfelületek kiépülése** megfelelő funkciókkal való ellátása, továbbá a várost körülölelő területek kiépülésével ezen zöldfelületek mértéke is nagyságrendekkel növekszik.

A **vízkezelések védelme** a korszerű ivóvíz- és szennyvízelvezető rendszer kiépítésével és üzemeltetésével, a különféle környezetvédelmi korlátozások szigorú betartásával, a szennyezések lehetőségének minimális mértékre csökkentésével, és a terület-felhasználás fenntartható fejlesztésével valósul meg.

A város és a térség vízpótlási problémái a Tisza folyóról történő vízpótló rendszer kiépítésével és mindezeknek a víztározókkal, a belvízelvezető csatornákkal, a víz visszatartására alkalmas természetes területekkel (semlyékek), továbbá a város területén található tavakkal történő összekapcsolásával **hosszú távon megoldást nyernek**. A város területén a víztározókból, belvízelvezető csatornákból, a semlyékekből és a tavakból az öntözésére szánt víz zárt öntözőcsatornák és rendszerek segítségével jut el a földterületekre.

Az egészségügy területén már jelenleg is helyben működő járóbeteg alap- és szakellátás további, elsősorban a gyógyturizmus igényeit kielégítő ellátásokkal és szolgáltatásokkal bővül (medical wellness, egynapos sebészet). Nem mondtunk le a **Mórahalmi Komplex Fejlesztő Központ** létrehozásáról, amelynek feladata a köznevelési rendszerben részt vevő, kiemelt figyelmet igénylő gyermekek optimális fejlődéséhez szükséges minőségi szolgáltatások minél korábbi életkortól való biztosítása, ezáltal az iskolai eredményességük segítése, iskolai lemorzsolódásuk csökkentése, valamint az intézmények közti, és a munka világába történő átmenetük támogatása.

A városi **alap- és középfokú, valamint felnőttképzést végző oktatási intézmények oktatási szolgáltatásai bővülnek, az oktatási színvonaluk emelkedik, a tanulók létszáma bővül**, egyre több tanulni vágyó érkezik a határon túlról is. A város számos elsősorban a turisztikához, vendéglátáshoz, informatikához, sporthoz, pedagógiához és az egészségügyhöz kapcsolódó képzést, oktatást, továbbképzési, és átképzési lehetőséget nyújt az érdeklődők számára.

A **Szegedi Szakképzési Centrum Tóth János Mórahalmi Szakképző Iskola és Szilágyi Mihály Kollégium** továbbra is kiszolgálja munkaerő-piaci igényeket, folyamatosan képes alkalmazkodni a város és a régió igényeihez, rövid és hosszútávon egyaránt. A régió egészségturizmusa, az itt épülő korai fejlesztőközpont gyógypedagógiai asszisztens igénye, a korunk informatikai kihívásai, a városi sportélet fejlesztése, mind olyan területek, amelyek érdekes szakmai életutat, jó elhelyezkedési lehetőségeket kínálnak azoknak, akik e területeken szereznek végzettséget. Fogadnak sajátos nevelési igényű diákokat is, mivel a tehetségnek sok arca van. Kiváló szakembereket nevelnek, olyanokat, akik a Mórahalmon megszerzett tudással jó megélhetést tudnak maguknak és családjuknak teremteni.

A Szeged-Csanádi Egyházmegye által Mórahalmon megvalósítandó beruházások jelentős lehetőséget biztosítanak a sport és az oktatás nevelés területén.

A beruházással Mórahalom nyer egy oktatási intézményt, egy hatalmas sportinfrastrukturát, egy olyan pozíciót a sportban, amelyik az ifjúságpolitikára is hatással lesz, hiszen egy utánpótlás-nevelési központ jön létre. Mórahalom geopolitikai helyzete azt diktálja, hogy Szegedtől Bajáig, az 55-ös főút mentén egy meghatározó oktatási, nevelési és sportbázis legyen.

Mórahalom a kistérség/járás igazgatási, gazdasági, foglalkoztatási és kereskedelmi-szolgáltatási központja. A város belső fejlődését jellemző folyamatok szükségképpen kihatnak a járás településein élők számára nyújtott szolgáltatások minőségére is.

A város a **homokháti kistérség székhelyeként szervezi és irányítja a kistérségi szervezeteket**, a kistérség fejlesztésének folyamatait. A város érdekérvényesítő képességét felhasználva a településhatárokat átívelő közös kistérségi célok, és a kistérségben található települések települési céljainak megvalósításához segítséget nyújt és ezen célok megvalósítása érdekében aktív tevékenységet fejt ki.

A városnak a magyar-szerb-román településeket tömörítő **BTC-EGTC szerveződésben betöltött vezető-irányító szerepe megerősödik**, amely szerepnövekedést a város a szerveződés pontos és jól körülhatárolt céljainak meghatározása, valamint a szerveződés

közös céljainak – elsősorban a térség közös, integrált gazdasági és infrastrukturális fejlesztésének – megvalósítása során kifejtett aktív tevékenysége érdekében használ fel.

Mórahalom határon átnyúló **Vajdaságra, Szerbiára tett igazgatás-, gazdaság-, kultúra-fejlesztési hatása** (fejlesztéspolitikai hatás, inkubátorházak, gazdaság és vállalkozás fejlesztés, kultúra fejlesztés, igazgatás fejlesztés, társadalmi kapcsolatok fejlesztése) **a Kolo Szerb Kulturális Központ közvetítésével valósul meg.**

Mórahalom város súlya a kistérségen/járáson kívül is folyamatosan növekszik. Ennek elsődleges oka a város gazdasági erejének és az elérhető szolgáltatások számának növekedése, de a demográfiai-társadalmi tendenciák is felértékelik a város szerepét.

A város **növeli a térségen belüli gazdasági súlyát és részesedését.** Tovább építi és mélyíti a kistérségi, megyei, régiós, valamint határon túli kapcsolatait és ezen kapcsolatok, valamint a kedvező földrajzi fekvésének felhasználásával még inkább bekapcsolódik a megyén és a régión belüli, valamint azokon- és a környező határokon áthaladó kereskedelmi, gazdasági áramlásokba.

Távlati cél a helyi járásbíróház, valamint legalább egy állandó helyi közjegyzői és ügyvédi iroda kialakítása.

Mórahalom jövőképeinek elemei a térségi szerepére vonatkozóan:

- **erősítse tovább a térségi gazdasági szerepét,** turisztikai, kereskedelmi-logisztikai, és ipari vállalkozásai révén **váljon a térség gazdaságának motorjává,**
- **váljon a térség turisztikai húzóerejévé,** a desztináció nemzetközileg is ismert márkanevévé, ezzel betöltve a gazdasági-, ágazati motor szerepét,
- **a humánszolgáltatások térségi ellátásban történő szervezésében** magas minőségű intézményekkel és szolgáltatásokkal **vegyen részt,**
- **a város térségi megközelíthetőségének fejlesztésével** a közlekedési terhelés csökkentése, környezet és klímabarát közlekedésszervezés eredményeként **az élhetőség megőrzése.**

A megalapozott fejlesztési célok meghatározásához, a fejlesztési tervek kidolgozásához az önkormányzatnak ismernie kell az ellátottság mértékét, a mennyiségi és minőségi szükségletet, a meglévő tárgyi eszközök műszaki állapotát, s nem utolsósorban a pénzügyi lehetőségeket.

Az önkormányzati vagyon fejlesztésének rendkívül fontos kérdése a finanszírozási döntés.

Az önkormányzati források mellett elsősorban a központi költségvetésben szereplő pénzeszközökkel, az uniós pályázatokkal lehet számolni, illetve a magántőke bevonásának lehetőségeit kell számba venni.

A településfejlesztés kompetencia szintjének változása, olyan lehetőséget teremt meg az önkormányzatok számára, hogy saját maguk határozzák meg és hajtják végre településfejlesztési programjukat.

A szabad döntési kompetencia a fejlesztések tekintetében természetesen annyit ér, amennyit meg lehet valósítani belőle.

A városfejlesztés pedig költségigényes tevékenység.

Az EU-s pályázati lehetőségek azonban kényszerítőerővel hatnak, mivel az önkormányzatok abszorpciós tevékenysége állami segítség nélkül nem teremthető meg.

A pályázati forrás elnyerésében akkor tudunk sikeresek lenni, ha időben tudunk reagálni a pályázati kiírásokra.

Ezért az olyan projektek esetében melyeket biztosan pályázati pénzből szeretnénk fedezni, már most egy vázlatos, pályázatra alkalmas, anyag készítése javasolt melynek csak kibővítése és aktualizálása szükséges, ha ilyen témába pályázat kerül kiírásra.

Az önkormányzatok az állami pénzek ill. az uniós strukturális alapokból elnyerhető támogatások kiegészítéséhez szükséges saját forrásait a vagyonuk hasznosításával ill. pótlólagos bevételek, vagy kiadások megtakarítása révén tudják előteremteni.

Móráhalom Városi Önkormányzat a Polgármester és a Képviselő-testület irányításával költséghatékony, takarékos gazdálkodást folytat, a bevételei optimalizálása mellett, így kellő tartalékkal rendelkezik a fejlesztési programok megvalósítása érdekében.

Az időlegesen szabad pénzeszközöket az aktuális lehetőségeket figyelembe véve lekötve kezeli, a lehető legjobb kamatkondíciók elérése mellett.

A fejlesztés felgyorsítása érdekében új erőforrások feltárására és új közreműködők bevonására is szükség lesz.

Az új jövedelemtulajdonosokat - az uniós tagságból adódó lehetőségeken túlmenően - a különféle vállalkozások, alapítványok, befektető tőketulajdonosok, és a lakosság körében kell felkutatni.

Az önkormányzati vagyon mobilizálható részével (üres telkek, hasznosítható ingatlanok stb.) a vállalkozások számára ösztönző (letelepítő) feltételeket lehet teremteni, amelyek a település infrastruktúrájának és gazdaságosságának fejlesztéséből egyaránt terhetek, vállalnak át. Ahhoz, hogy a vállalkozások számára még vonzóbbá váljon városunk meg kell teremteni a letelepedéshez szükséges infrastrukturális háttérrel (ipari park bővítése, út, közmű hálózat fejlesztése, lakhatás biztosítása, kulturális élet fellendítése, sportolási lehetőségek biztosítása. stb.)

Természetesen az sem kizárt, hogy az önkormányzat, önállóan aktív módon vesz részt a befektetésekben a szabad kockáztatható erőforrásaival, azonban az eszközök hasznosulása a település fejlődése szempontjából hatékonyabb, ha nem rövidtávú közvetlen hasznot hozó vállalkozásokba, hanem a település számára ellátást javító létesítményekbe kerülnek befektetésre.

A városfejlesztés, mint állami - önkormányzati feladat úgy tehető a piacorientált vállalkozások feladatává, ha annak költsége költségtényezővé válik számunkra, illetve befektetésnek minősülnek egy későbbi haszon reményében. A valóban hatékony módszer az érdekeltég megteremtése a különféle városfejlesztési programokban való részvétel.

Ezzel a módszerrel mobilizálhatók leghatékonyabban a település egyedi adottságai - idegenforgalmi, természeti és közgazdasági előnyök - és válhatnak a település fejlődésének meghatározó tényezőivé.

Összességében a településfejlesztést komplex feladattá kell tenni, amelyben leosztásos feladatként (az ellátási felelősségre alapozva), illetve érdekeltégi alapon az állam, az önkormányzatok és a vállalkozók egyaránt részt vállalnak.

Önkormányzati tulajdonú gazdasági társaságok:

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.

A gazdasági társaságban való részvétel döntésénél, tisztában kell lenni a gazdasági társasági forma nyújtotta előnyökkel és hátrányokkal.

Előnye az önkormányzat által alapított gazdasági társaságoknak, hogy a saját vállalkozás, jelentős társadalmi feszültségeket enyhíthet, illetve amennyiben eredményesen működik kiegészítő bevételt nyújt tulajdonosának.

A gazdasági társaságoknak Áfa visszaigénylési lehetőségük van.

Az önkormányzat mentesül az ellátó tevékenység operatív irányításától.

Hátránya: leszűkül az önkormányzat „ad hoc” jellegű beavatkozása, illetve másik kockázatforrása abban van, hogy a gazdasági társaságok hitelt, csak önkormányzati kezességvállalás mellett tudnak felvenni és ez megjelenik az önkormányzat vagyommérlegében.

Az ilyen vállalkozások általában adminisztráción kívül működnek, szabályozásuk a magánvállalkozásokkal egyező.

Ezek a társaságok gyakran nem csak önkormányzati feladatokat látnak el, hanem egyéb piaci tevékenységeket is folytatnak, és az adóminimalizálás érdekében keresztfinanszírozzák a nyereséges és veszteséges tevékenységeiket. *Hátránya:* az önkormányzati kontroll ebben az esetben sokkal kisebb, hiszen az önkormányzat rálátása kifejezetten azokra a tevékenységekre korlátozódik, amelyek önkormányzati feladatnak számítanak.

Vagyonkezelői jog:

A helyi önkormányzatok vagyongazdálkodásában a vagyonkezelői jog létesítése egy új lehetőség a közfeladatok hatékonyabb ellátására.

A vagyonkezelői jog azt biztosítja, hogy az önkormányzat a tárgyi eszközök tulajdonát megtartva, a közfeladat ellátását önkormányzati szektoron kívüli más gazdálkodó szervezetre, azaz a vagyonkezelőre oly módon bízza, hogy az a vagyonkezelési szerződés alapján a vagyont birtokolhatja, használhatja és hasznosítja.

Lehetővé válik, hogy a vagyonkezelő a számviteli törvény alapján a vagyonkezelésbe átvett vagyon saját könyveiben eszközként mutassa ki a kötelezettségekkel szemben. A vagyonkezelő az általa végzett közszolgáltatásnál ily módon átvett tárgyi eszközök értékesítketését költségként érvényesítheti. A vagyonkezelői jog megszüntetésével ugyanakkor a tulajdonos önkormányzat részére a vagyont legalább az átvett értéken kell visszaszolgáltatni.

Az Önkormányzati tulajdont a vagyonkezelő nem idegenítheti el, illetve arra zálogjogot, hasznélvezeti jogot nem alapíthat, továbbá a vagyonkezelői jogot másra nem ruházhatja át.

A vagyonkezelői jog átadása nem történhet meg az önkormányzat tulajdonában lévő, a bérbeadás céljáról szolgáló lakások és nem lakás céljáról szolgáló helyiségek ingatlankezelése tekintetében.

A vagyonkezelői jog létesítése során *fontos szempontok:*

- az önkormányzat tulajdonában lévő korlátozottan forgalomképes, illetve forgalomképes vagyona létesíthető

- a vagyoni kört az önkormányzat rendeletében kell meghatározni
- a vagyonkezelői jog jogosultjáról a képviselő testület dönthet, a hatáskör nem ruházható át.
- a vagyonkezelői jog átadása az önkormányzati közfeladat ellátásának kötelezettségét nem érinti.
- meghatározott vagyoni kör (pl. természetvédelmi terület, műemlékingatlanok) esetén a feladatellátásáért felelős szerv hozzájárulása szükséges)

Városmarketing - Reklámkonceptió

Ingatlanfejlesztések kapcsán, beruházók figyelemfelkeltése céljából, illetve a lakosság felé való kommunikáció (a félreértések elkerülése érdekében) egyik fontos eszköze a stratégiát támogató városmarketing, PR különös tekintettel az egyediségre és a kulturális arculatra.

Feladat: a marketing PR kommunikációs stratégia kidolgozása és végrehajtásának megszervezése.

A marketing eszközök célzott programszerű alkalmazásával befektető keresése.

Az önkormányzati gazdasági, gazdálkodási tevékenység kapcsán rendszeresen visszatérő kérdés, melyik gazdasági, jogi, szervezeti forma a megfelelőbb, melyik biztosít nagyobb előnyöket és melyik kevésbé kockázatos.

Általánosságban elmondható, hogy a hatékonyság és költségek terén nincsenek egyértelmű „trendek”, csak rövidtávú előnyök és hátrányok.

Egyáltalán nem egyértelmű, hogy pl egy bizonyos tevékenység kiszervezése költséghatékonyabb lenne, mint önkormányzati hatáskörben tartása, viszont minden gazdasági döntés előtt számba kell venni az összes szempontot, a döntés rövid és hosszú távú kihatásait a kockázati tényezőket és ennek alapján kiválasztani a követendő hasznosítási módszert.

A vagyongazdálkodás állandó, folyamatos feladat, leghatékonyabb eszköz arra, hogy a forrásokat a lehető legjobb kombinációban rendelje a szükségletekhez.,

IX. Középtávú terv (2025-2027)

1. Az önkormányzat vagyonát rendeltetésszerűen, felelős módon kell kezelnie a jó gazda gondosságával. A fenntartható növekedésre kell törekedni. Saját működési bevételeink kismértékű emelkedése érdekében a lakbérek és a helyiségek bérleti díjainak tekintetében az önkormányzati rendelet szerint lehetséges inflációs hatások érvényesítését átgondolni.
2. Cél az értékek megóvása, a vagyonelemek megfelelő hasznosítása. Törekedni kell a gazdaságos üzemeltetésre és a maximális kihasználtságra.
3. A vagyonelem fejlesztés céljait az adott időszakra vonatkozó költségvetési rendelet és a Képviselő-testület döntései határozzák meg. Törekedni kell a meglévő vagyonelem fejlesztésére, bővítésére pályázati lehetőségek kihasználásával. Az éves költségvetéseken belül meg kell tartani a működési bevételek-kiadások, illetve a felhalmozási célú bevételek-kiadások egyensúlyát.
4. A kötelező feladatok ellátását biztosító vagyon hasznosítása során a közérdek és közszolgáltatások minél magasabb szinten való ellátásának szem előtt tartásával kell eljárni.
5. A lakás és nem lakás célú helyiségek, valamint a mezőgazdasági területek hasznosítása elsősorban bérlet útján történik. Törekedni kell a folyamatos kihasználtságra.
6. Az önkormányzat azokat a vagyontárgyakat, amelyek feleslegessé váltak, elsősorban hasznosítja. Amennyiben az gazdaságosan nem valósítható meg, értékét megőrizve tulajdonában tartja.
7. A vagyonelem elidegenítése során a piacon elérhető legmagasabb árra vagy az önkormányzat számára az összességében legkedvezőbb ellenérték elérésére kell törekedni.
8. Az önkormányzat vagyonában bekövetkezett változásokat a vagyonszázelemzésben folyamatosan kell vezetni. Az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok (lakások, helyiségek) műszaki állapotának aktualizálása. Az olyan üres lakásokat, helyiségeket, melyek hasznosítása műszaki állapot vagy egyéb okok miatt nem megoldható, értékesítésre ki kell jelölni. Az önkormányzati lakásállomány korszerűsítése, kiemelt cél a komfortosítás és a lakások rendeltetésszerű használhatóságának hosszú távú fenntartása.
9. Az önkormányzatnak a lehetőségeihez képest elő kell segíteni a munkahelyteremtő vállalkozások letelepítését, összhangban a gazdasági programmal.
10. A lakás- és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadását, elidegenítését, hasznosítását szabályozó helyi rendeletek folyamatos felülvizsgálata.
11. A hozzájárulás nélküli közterület-használatok felszámolása.
12. Kintlévőségek kezelése. A lakbér és közüzemi díjhátralékok kialakulásának megakadályozása. Azon hátralékok esetében, ahol a részletfizetési kedvezmény nem nyújt megoldást, a szerződések felmondása, a jogi eljárás megindítása.
13. Az önkormányzat tulajdonát képező utak, járdák esetében alapvető célkitűzés a régi, rossz állapotú utak, illetve járdák felújítása a pénzügyi lehetőségektől függően (pl. pályázatokon elnyert támogatásokkal) folyamatosan.

14. Pályázati lehetőségek feltárása az önkormányzati épületek épületenergetikai korszerűsítésére, az épületek állagjavítása, hőszigetelése, nyílászáróinak cseréje, fűtőkorszerűsítésük – szükség esetén vizesblokkok és egyéb belső terek felújítása – érdekében.

15. Parkolási lehetőség kialakítása.

16. Játzóterek folyamatos karbantartása, gondozása, az anyagi lehetőségekhez mérten játszószerekkel való bővítése, fejlesztése.

17. A kerékpárhálózat fejlesztése.

18. A bérlet állomány bővítése külső forrás bevonásával.

19. Illegális hulladéklerakó helyek megszüntetése.

20. Az önkormányzati beruházások, felújítások tervezése, kivitelezése során kiemelt figyelemmel kell lenni az akadálymentesítésre.

21. Oktatási intézmények további fejlesztése, új oktatási központok létrehozása.

22. Meglévő Egészségügyi Központ fejlesztése, termál- és gyógyvízre alapozott mozgásszervi rehabilitációs központ létrehozása.

X. Hosszú távú terv (2025-2030)

1. A hosszú távú terv fő célja a vagyonelemek állagmegóvása és az önkormányzati vagyon gyarapítása.
2. A hasznosításból befolyó bevételek és maximalizálása, kiadások csökkentése a vagyon értékének és állagának megőrzése mellett.
3. Meglévő vagyonelemek korszerűsítése.
4. Az önkormányzat résztulajdonában lévő ingatlanok tulajdonjogának rendezése, értékesítés ill. vétel alapján, az önkormányzati érdekek szem előtt tartásával
5. Az önkormányzat szempontjából kedvező pályázati lehetőségek maximális kihasználására kell törekedni.

Számításba kell venni a hosszútávú vagyongazdálkodási tervnél:

- a) az időközben megjelenő vonatkozó hatályos központi és helyi jogszabályokban bekövetkező változásokat,
- b) a képviselő-testület vagyongazdálkodást érintő döntéseit,
- c) az önkormányzat rövid- közép- hosszú-távú fejlesztési terve, gazdasági programja módosulásait,
- d) az önkormányzat rendeltetésszerű költségvetési gazdálkodása szükségszerűségeit,
- e) a központi, a regionális, a megyei, a kistérségi, a járási és helyi tervek, programok (HÉSZ, Területfejlesztési, Területrendezési és egyéb tervek) változását,
- f) a lakossági igények, szükségletek kielégítésére irányuló közfeladat ellátás átalakulását,
- g) a vagyonnal költségtakarékos, hatékony, racionális fejlesztéseken alapuló gazdálkodás eredményeit (geotermikus energia hasznosítása, épületek hőszigetelése, nyílászárók cseréje, energia racionalizálás, stb.),
- h) a meglévő vagyont nem terhelő, nem veszélyeztető, önrészt nem igénylő, vagy minimális anyagi hozzájárulással járó beruházások kihatását (vagyongyarapodás),
- i) jelentős költségvonzattal pályázatokon való részvétel költség- haszon elemzését,
- j) vállalkozói vagyonnal való célszerű gazdálkodás (gazdasági társaságba bevitt önkormányzati vagyon) haszonelvűsége érvényesítését,
- k) munkahely teremtése érdekében (Agráripari Parkba vállalkozások telepítése, vállalkozások számára alkalmas épületek bérbeadása, értékesítése) a vagyon hasznosítása.

Összegzés

A vagyongazdálkodási tervnek összhangban kell lenni a nemzeti vagyonról szóló törvény céljával közös javaink, a nemzeti vagyon védelme érdekében. A törvény alkalmazásával az önkormányzati vagyongazdálkodás eseti döntéseiben is meg kell gyökereznie annak, miszerint egy önkormányzat felelős vezetőinek a közösség vagyonával a közösség egészére tekintettel kell gazdálkodnia és azt a leendő generációk részére megőriznie.

A vagyongazdálkodási tervnek alkalmasnak kell lennie arra, hogy folyamatosan alkalmazkodni tudjon a kisebb mértékben változó jogi és gazdasági környezethez. Mindemellett a közép és hosszú távú tervek készítése során nem lehet teljes mértékben előre látni jogi és gazdasági környezet változásait, ekként a vagyongazdálkodási terv felülvizsgálata jelentős jogszabályi és gazdasági változások esetén követelmény.