



Mád község Polgármestere
3909 Mád, Rákóczi utca 50.
Tel: 47/348-003, 0620/250 8533
Email: mad.polgarmester@gmail.com

Ikt.sz: MAD/2547-6/2026.

ELŐTERJESZTÉS

Mád Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2026. október 12-i nyílt ülésére

Tárgy: Az Önkormányzat hosszú távú vagyongazdálkodási tervének jóváhagyása

Előterjesztő: Dubóczki Dorina polgármester

Tárgyalás módja: nyilvános / zárt

Döntéshozatal módja: egyszerű többség / minősített többség / név szerinti

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Állami Számvevőszék (ÁSZ) az Önkormányzatunknál lefolytatott ellenőrzése során megállapította, hogy a jogszabályi kötelezettségek ellenére az Önkormányzat nem rendelkezett hatályos hosszú távú vagyongazdálkodási tervvel. A törvényi megfelelés és a pénzügyi tudatosság érdekében ezen alapidokumentum hiányát az ÁSZ jelentős mulasztásként rögzítette.

A szabályozási háttérrel a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvtv.) 9. § (1) bekezdése adja meg, amely kötelező jelleggel előírja, hogy a nemzeti vagyonnal felelősen, rendeltetésszerűen és hosszú távon fenntartható módon kell gazdálkodni. E törvényi kötelezettség szellemében az önkormányzat vagyoni helyzetének megalapozásához, a meglévő vagyon megőrzéséhez és gyarapításához elengedhetetlen a stratégiai szintű tervezés.

A Képviselő-testület a feltárt hiányosságok orvoslására korábban már tárgyalta és előzetesen elfogadta az ÁSZ intézkedési tervet. Ezen elfogadott intézkedési tervben az Önkormányzat kötelezettséget vállalt arra, hogy a hiányzó dokumentumot elkészíti 2026. december 31-ig, és a Testület elé terjeszti elfogadásra.

Az intézkedési tervben foglaltak végrehajtásaként, az Önkormányzat felkérése és feladatköre alapján a kirendeltségvezető elkészítette a hosszú távú vagyongazdálkodási tervet. A dokumentum célja az önkormányzat hosszú távú vagyongazdálkodásának, fejlesztési irányainak és pénzügyi egyensúlyának a biztosítása, valamint a számvevőszéki követelmények teljes körű teljesítése.

Mivel az intézkedési tervben vállalt határidők köteleznek bennünket, és a dokumentum megléte a törvényes működés alapfeltétele, kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a mellékelt dokumentumot megvitatni és elfogadni szíveskedjen.

határozati javaslat

Mád Község Önkormányzata hosszú távú vagyongazdálkodási tervének elfogadásáról

A Képviselő-testület az Állami Számvevőszék ellenőrzése során feltárt hiányosságok megszüntetésére kiadott, és a Testület által korábban előzetesen elfogadott intézkedési tervvel összhangban az alábbi döntést hozza:

A Képviselő-testület az Önkormányzat kirendeltségvezetője által elkészített és bemutatott hosszú távú vagyongazdálkodási tervet a melléklet szerinti tartalommal elfogadja.

A Képviselő-testület felkéri a kirendeltségvezetőt, hogy a dokumentum elfogadásáról szóló határozatot, valamint az elkészült dokumentumot az Állami Számvevőszék felé az intézkedési tervben rögzített módon és határidőben továbbítsa.

Felelős: jegyző

Határidő: azonnal / ÁSZ felé történő lejelentésre: 2026. december 31-ig

Mád, 2026. október 05.


Dubóczki Dorina
polgármester





Mád Község Önkormányzata

közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási terve

2026-2036

Bevezetés

Jelen vagyongazdálkodási terv Mád Község Önkormányzatának hosszú távú stratégiai dokumentuma, amely meghatározza az önkormányzati tulajdonban lévő vagyon megőrzésének, fejlesztésének és hatékony hasznosításának alapelveit a 2026–2036 év közötti időszakra. A terv épít a nemzeti vagyonról szóló törvény előírásaira, valamint a helyi sajátosságokra, kulturális és világörökségi adottságokra.

A társadalmi-gazdasági körülmények, a közszolgáltatási rendszer, ezen belül az önkormányzati rendszer átalakítása és az ehhez igazodó új jogszabályi rendelkezések, a feladatalapú finanszírozás és a leszűkített központi támogatási rendszer azon feladat elé állítja az önkormányzatokat, hogy a működésük biztosítása és eredményes gazdálkodásuk fenntartása érdekében új módszereket, stratégiákat állítsanak fel.

Stratégiai hosszútávú célok:

- **Értékmegőrzés és műemlékvédelem:** A világörökségi magterületen és helyi védelem alatt álló önkormányzati épületek, pincesorok és közterületek állagmegóvása, történelmi jellegük fenntartása.
- **Értéknövelő hasznosítás:** Az üzleti vagyonba tartozó ingatlanok olyan módon történő bérbeadása vagy fejlesztése, amely támogatja a turizmust és munkahelyeket teremt.
- **Infrastrukturális fejlesztés:** A dűlőutak, mezőgazdasági utak és a közforgalmi infrastruktúra (közutak, járdák, parkolók, buszmegállók) folyamatos fejlesztése, külső (hazai és uniós) pályázati források maximális bevonásával. Közintézmények folyamatos fejlesztése a magasabb színvonalú ellátások biztosításának érdekében.
- **Pénzügyi fenntarthatóság:** A vagyonüzemeltetési költségek racionalizálása, az energiahatékonyság növelése és stabil, kiszámítható bevételek realizálása, kiszámítható és átlátható gazdálkodás, pénzügyi egyensúly biztosítása.

Jogi és társadalmi környezet

1. A vagyongazdálkodás alapjául szolgáló alapvető központi és helyi jogszabályok

1.1 Központi szabályozás

Magyarország Alaptörvénye 38. cikkében rögzíti, hogy az állam és a helyi önkormányzat 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 vagyonról szóló CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 7. § (1)-(2) bekezdése szerint a nemzeti vagyon, - ezen belül az önkormányzati vagyon - alapvető rendeltetése a

közfeladat ellátásának biztosítása. Az Nvtv. 9. § (1) bekezdése előírja, hogy a helyi önkormányzatnak a vagyon fentiek szerinti rendeltetés biztosítása céljából közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervet kell készítenie. A vagyongazdálkodási tervek vonatkozó kötelező tartalmi elemeket sem a nemzeti vagyronról szóló törvény, sem egyéb jogszabály nem ír elő. A vagyongazdálkodási tervek elkészítéséhez az Önkormányzatnak célszerű kijelölnie a vagyongazdálkodás irányvonalát, stratégiát kell felállítania, hogy a célkitűzések következetesen végrehajthatóak legyenek.

Az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény (továbbiakban: Áht.) megfogalmazza az átláthatóság követelményét. Az Áht végrehajtására kiadott 368/2011. (XII. 31.) Korm. rendelet új szabályokat határoz meg az önkormányzat számára. Elkülönülten kell tervezni és kezelni az önkormányzat és az általa irányított költségvetési szervek, költségvetési bevételeit és kiadásait. A kötelezettségvállalásokat, pénzügyi ellenjegyzéseket a végrehajtási rendelet rendelkezéseinek megfelelően kell végezni. A vagyont főszabályként az önkormányzat könyveiben kell nyilvántartani.

1.2. Helyi szabályozás

A vagyongazdálkodásra vonatkozó helyi önkormányzati rendeleteknek meg kell felelnie a magasabb szintű jogszabályokban meghatározott elveknek, rendelkezéseknek. Vagyonrendeletünk, illetve kapcsolódóan bérleti díjakról, közterület használatról szóló rendeleteink jelenleg az előírásoknak megfelelnek, de folyamatos felülvizsgálatuk szükségsszerű.

2. Társadalmi-gazdasági környezet változása

A közfeladat ellátási rendszer átalakulása

A közfeladat ellátási rendszer átalakítása az önkormányzati rendszert is érinti. 2025-évtől az önálló Polgármesteri Hivatal, Közös Önkormányzati Hivatallá alakulása érintette az önkormányzati vagyonkört, ami nem csak szervezeti átalakulással járt.

Az állami támogatások, feladat finanszírozás

A központi költségvetési támogatások alulfinanszírozása, egyes támogatások csökkenése következtében a rendelkezésre álló központi forrásokból egyes feladatokat csak nehézkesen lehet megvalósítani. Ezért a vagyongazdálkodás egyik meghatározó feladata a gazdálkodás átalakítása, új források lehetőségeinek feltárása, a kiadások realizálása. A feladatfinanszírozási rendszer a finanszírozási forrásokat a végrehajtandó feladatokhoz köti. Az önként vállalt feladatokhoz kapcsolódó kiadásokhoz meg kell találni a forráslehetőségeket, ezekre a központi költségvetés nem biztosít támogatást.

Népességi folyamatok hatása

Az önkormányzati tulajdonban lévő vagyonelemek hasznosítására, használatára a központi előírások változásain, a feladatok megosztásának átalakításán túl a népességi folyamatok is hatással vannak. Hosszú évek óta tartó folyamat a népesség fogyása, illetve a korfa magasabb életkor felé való eltolódása, ami az intézményhálózat átalakítását teheti szükségessé. A negatív folyamatok csökkentése alapvető érdek.

A vagyongazdálkodási terv kapcsolódása más koncepcióhoz, programhoz

Az Önkormányzat vagyongazdálkodását az alábbi, tevékenységi területek köré lehet csoportosítani:

- a vagyon növekedésének, gyarapításának elősegítése (beruházás, fejlesztés)
- a meglévő vagyon fenntartása (üzemeltetés, karbantartás, felújítás)
- vagyonhasznosítás (bérbeadás, haszonbérlet, használatba adás)
- értékesítés, csere

A vagyongazdálkodás alapelveinek meghatározása vagyonelemek szerinti csoportosításban

1. Forgalomképtelen törzsvagyon

A forgalomképtelen törzsvagyon az állami vagy helyi önkormányzati vagyon azon köre, amely közvetlenül a kötelező közfeladatok ellátását vagy a közhatalom gyakorlását szolgálja, ezért azt nem lehet elidegeníteni, eladni vagy megterhelni.

A Nvtv. meghatározza a **forgalomképtelen törzsvagyon** körébe tartozó vagyonelemek csoportját:

- a.) kizárólagos tulajdonban lévő dolgok,** (a helyi közutak és műtárgyaik, az önkormányzat tulajdonában álló terek, parkok)
- b.) a törvényben vagy helyi önkormányzati rendeletben nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyon.**

A forgalomképtelen törzsvagyont meg kell tartani és megfelelő fenntartásáról, karbantartásáról folyamatosan gondoskodni kell. A forgalomképtelen törzsvagyon felett a rendelkezési jog gyakorlását jogszabály feltételhez köti. A törzsvagyon forgalomképtelen része – az Nvtv-ben meghatározott kivételekkel – nem idegeníthető el, vagyonkezelői jog, jogszabályon alapuló használati jog vagy szolgálat kivételével nem terhelhető meg, azon osztott tulajdon nem létesíthető. A vagyongazdálkodási irányelvek meghatározásakor tételesen vizsgálni kell, hogy melyek azok a vagyontárgyak, ahol a besorolás indoka fennáll, avagy a körülmények változása folytán szükséges a besorolás megváltoztatása.

2. Korlátozottan forgalomképes törzsvagyon

A törzsvagyon további része az a vagyonelem, amelyet törvény vagy önkormányzati rendelet **korlátozottan forgalomképes vagyonként** állapít meg, és amely esetében törvényben vagy önkormányzati rendeletben meghatározott feltételek szerint lehet rendelkezni. A korlátozottan forgalomképes körbe sorolt közművek, intézmények és középületek esetében biztosítani kell a vagyonmegóvást, a vagyon értékmegőrző fenntartását és hasznosítását a közfeladat, valamint a kötelező és önként vállalt feladatok ellátásnak biztosítása céljából. Az Önkormányzat közép- és hosszú távú célkitűzése az önkormányzati tulajdonban maradó ingatlanvagyonnak tervszerű felújítása, ezáltal értékének növelése.

3. Üzleti vagyon

A forgalomképes üzleti vagyonnal az Önkormányzat – a jogszabályokban meghatározott keretek között – szabadon rendelkezik. A forgalomképes vagyon hasznosítása történhet értékesítéssel, valamint használatba adással, bérbeadással, illetve vállalkozási tevékenység folytatásával. (Az önkormányzat ingatlanvagyonát aktuálisan az önkormányzat éves költségvetés beszámolója tartalmazza.)

Közép- és hosszú távú vagyongazdálkodás

1. Önkormányzati középületek energiatakarékos felújítása

Az önkormányzat Képviselő-testülete felismerve a hatékony energiagazdálkodás fontosságát, a közintézmények energia hatékony felújításából adódó megtakarítási lehetőségek kihasználása érdekében – pályázati források igénybevételével – a közintézményeket korszerű, magas légzárású nyílászárókkal, hőszigeteléssel és szabályozható, energiatakarékos fűtésrendszerrel látta el, és egyes épületekre a használati napelem energiahasznosító rendszert telepített. Fentieken túl az önkormányzati intézmények energetikai felújítása, megújuló energiahasznosító rendszerrel, fűtéssel (napenergia, geotermikus energia) történő ellátása mind középtávon, mind pedig hosszú távon elsődleges cél.

2. Az Önkormányzati Ingatlanok fejlesztése

Önkormányzatunk közép- és hosszú távú terve új munkahelyek létrehozásának támogatása, a meglévő munkahelyek megtartása mellett. E cél elérésének egyik eszköze volt 2025 évben a Központi Konyha újra nyitása a már meglévő épületben, ami 6 új munkahelyet teremtett. Továbbá 2026-ban a meglévő óvoda, és bölcsőde épületében kerül kialakításra pályázati forrásból egy új bölcsődei csoport, ami 2,5 munkahelyet teremt. Ezen folyamatok folytatása képen, amennyiben pályázati lehetőség nyílik meg az Önkormányzat számára, egy már meglévő jelenleg kihasználatlanul álló önkormányzati épületben bentlakásos idősok otthona kerülne kialakításra, ezzel további munkahelyeket teremtve.

3. Lakásgazdálkodás

Az önkormányzati tulajdonú lakások hasznosítása költségalapú bérlakásként történik. Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások, lakóépületek energetikai és használati szempontból is felújításra szorulnak. A bérlakásoknál bérleti díj hátralék nincs. A bérleti díjakat rendszeresen felül kell vizsgálni, az esetleges hátralékok behajtása iránt a szükséges intézkedéseket meg kell tenni. Az esetlegesen megüresedett lakások újbóli bérbeadására kell törekedni. Önkormányzatunk a lakásállomány értékesítését sem közép-, sem pedig hosszú távon nem tervezi.

4. Önkormányzati tulajdonú intézmények kezelése

Az Önkormányzat tulajdonában lévő intézmények kezelésére, fenntartásra, üzemeltetésre 4 fő karbantartó van. Ez a munkacsoport végzi az összes intézmény esetében felmerülő műszaki problémák megoldását, valamint az épületek állagának megóvását.

5. Földingatlanok, építési telkek

Az önkormányzat tulajdonában lévő termőföldek és egyéb területek esetében a hasznosítás továbbra is elsősorban földhaszonbérleti szerződések útján történik, illetve a belterületi ingatlanok esetében egyedi pályáztatás esetén kerül sor a hasznosításra. Közép- és hosszútávon is alapvető gazdasági érdek továbbra is a földingatlanok művelési ágnak megfelelő hasznosítása földhaszonbérleti szerződések útján. Nehéz gazdasági helyzet esetén a képviselő-testület dönthet a bel illetve külterületi ingatlanok, földtulajdon eladásáról a jogszabályi feltételek betartásával és ezen területek meghírdetésével. A kedvezőtlen adottságaik miatt nem bérbe adható földterületek esetében keresni kell az értékesítéssel történő hasznosítás lehetőségeit.

6. Ingóvagyon

A fenntartott intézmények rendelkeznek a feladat ellátásához szükséges gépekkel, berendezésekkel, felszereléssel, bár egyes intézményekben található berendezések, felszerelések korszerűsítésre szorulnak. Közép- és hosszú távú célkitűzés az ingó vagyon értékének megőrzése, az önkormányzati feladatellátás tárgyi feltételének magas színvonalú biztosítása. A nagy értékű eszközállomány karbantartását, javítását szükség szerint el kell végezni. Az eszközt mindaddig célszerű megtartani és használni, amíg a javítással a működőképességét biztosítani lehet. Új eszközbeszerzést - fentiek figyelembevételével - csak indokolt esetben és a használhatatlan eszközök pótlására lehet teljesíteni, minden lehetséges esetben megkeresve a pályázati lehetőségeket.

Vagyongazdálkodási stratégia

Stratégiai cél: Olyan vagyonstruktúra létrehozása, amely alkalmas a jogszabályokban megfogalmazott feladatok ellátására. Ezen ingatlanok esetében törekedni kell a minél magasabb színvonalú kialakításra, és minél olcsóbb üzemeltetésre, és a közeljövő fejlesztéseivel el kell

érni a fenntartható gazdálkodás feltételeit. Meg kell teremteni a későbbi fejlesztések, feladat ellátások infrastrukturális alapjait.

Ilyen területszerzések lehetnek a jelenlegi önkormányzati, vagy állami fenntartásban és üzemeltetésben működő intézmények közvetlen közelségében lévő ingatlanok, amelyek vagy a működés érdekében szükségessé váló területnöveléshez, vagy a megváltozott működés miatt szükségessé válnak (pl. parkoló területek biztosítására). 2026-os évben pályázati forrásból az Óvoda épületénél kerül kialakításra parkoló, valamint az iskola épületénél kerül felújításra a meglévő parkoló. Jelenleg nincs, vagy minimális az olyan forgalomképes ingatlana az Önkormányzatnak, amely értékesítésével lehetne biztosítani a további fejlesztések megvalósítását.

A meglévő ingatlanok fejlesztése: Az Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok esetében tovább kell folytatni a megkezdett fejlesztéseket, melyek eredményeként a korszerű működési feltételek megteremtése, a minél olcsóbb üzemeltethetőség és a változó igényekhez igazítás szem előtt tartásával kell megfogalmazni a fejlesztés tartalmát. Mindezekre tekintettel kell megfogalmazni a fejlesztéseket, felújításokat a későbbiek során is.

Összegzés

Folytatni kell a megkezdett fejlesztéseket, meg kell határozni az önkormányzat fejlesztéseihez szükséges ingatlanok körét, vizsgálni a jelenlegi tulajdoni szerkezetet, esetlegesen rögzíteni az értékesítésre szánt ingatlanokat. A terv megvalósításához kapcsolódóan a konkrét ingatlan eladásokról, vásárlásokról a cél megjelöléssel a Képviselőtestület egyedileg kell, hogy döntsön. Az egyes fejlesztések megvalósítása során készülő tervek tartalmazzák az esetlegesen vásárlandó ingatlanokat, a vásárlás célját, és forrását.

Mád, 2026. október 12.

Dubóczki Dorina
polgármester