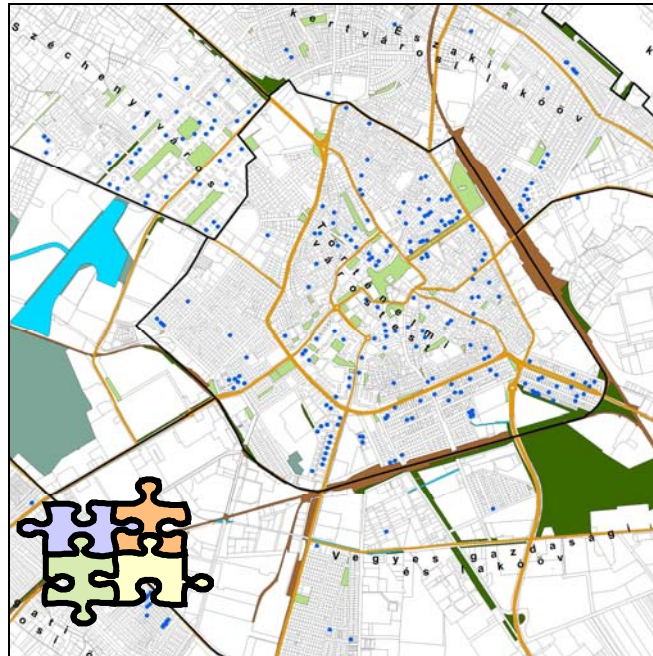


Magyar Tudományos Akadémia Regionális Kutatások Központja
Alföldi Tudományos Intézete



Kecskemét integrált városfejlesztési stratégiája
2007 – 2013
(eredeti változat)

Előszó

A város helye a térben

Kecskemét helyzete

Az új városfejlesztési körzetek jellemzése

A városfejlesztés stratégiája

A város akcióterületi programjai

Antiszegregációs terv

Vagyongazdálkodási stratégia

Kecskemét

2008

E munka a Kik-For Kft. megbízásából készült
az MTA RKK Alföldi Tudományos Intézetében

Témavezető

Dr. Csatári Bálint
kandidátus

Kecskemét vagyongazdálkodási stratégiája

Összeállította

Csatári Bálint
Farkas Jenő

Közreműködők

Kiss István
Losonczy László
Soponyai Zoltán
Varga Tünde

Kecskemét
2008.



Tartalom

8. Vagyongazdálkodási stratégia	1
8.1. Bevezetés	1
8.1.1. A város vagyongazdálkodásának fontossága	2
8.1.2. A vagyongazdálkodás kecskeméti szabályozásának dokumentumai	2
8.1.3. A városi vagyongazdálkodás megújításának szükségessége	4
8.2. A vagyonleltár és elemei	4
8.2.1. Alapfogalmak	4
8.2.2. A kötelező önkormányzati feladatellátáshoz szükséges vagyon elemei	5
8.3. Helyzetelemzés	6
8.3.1. Az önkormányzat vagyona	6
8.3.2. A kötelező önkormányzati feladatellátáshoz szükséges vagyon elemei	10
8.3.3. Gazdasági társaságok kezelésében lévő vagyon	11
8.3.4. A Kik-For Kft. vagyonkezelésében lévő ingatlanállomány	13
8.3.5. Kecskemét város és a Kik-For Kft. IVS akcióterületekhez nem kapcsolódó ingatlanfejlesztési tervei	17
8.3.6. Önkormányzati portfólió vagyon	25
8.4. Értékelés	27
8.4.1. A vagyonkezelésben lévő ingatlanállomány értékelése	28
8.5. Az Integrált Városfejlesztési Stratégia viszonya a vagyonelemekhez	28
8.5.1. Az IVS és a vagyongazdálkodás összefüggései	28
8.5.2. Ipari- és technológiai szolgáltatás fejlesztés-program, innovációs központ program (3P)	29
8.5.2.1. Kecskeméti Innovációs Központ	30
8.5.2.2. Ipari Park bővítés	32
8.5.2.3. Logisztikai központ	33
8.5.3. Városi közlekedés-, közút- és informatikai fejlesztés programja	33
8.5.4. Funkcióbővítő városrehabilitáció első és második üteme – Rákóczi út és a Vasút-kert rehabilitációja, Arany János utca, Luther köz, Ózsinaóga és tömbje	34
8.5.5. „Kecskemét kulturális öröksége” program	35
8.5.6. „Hírös város” turisztikai vonzerő program	36
8.5.7. A „megújuló kiskunsági táj” programja	38
8.5.7.1. Agrárlogisztikai központ	38
8.5.7.2. Mezőgazdasági területek hasznosítása és vagyonkezelése	39





8.6. Kecskemét vagyongazdálkodásának általános stratégiai célkitűzései	41
8.6.1. A vagyon	41
8.6.2. A vagyongazdálkodásból származó bevételek lehetséges felhasználása	42
8.6.3. Lakásgazdálkodási koncepció	42
8.6.4. Együttműködési lehetőségek (magánszféra, PPP, stb.)	43
8.7. Összegzés	43





8. Vagyongazdálkodási stratégia

8.1. Bevezetés

A vagyongazdálkodás az önkormányzati gazdálkodást átfogó tevékenység, amely „vertikális” értelemben magában foglalja a pénzgazdálkodást, a pénzügyi eszközökkel kapcsolatos műveleteket, a fizikai vagyonelemekkel kapcsolatos tevékenységeket és az immateriális javakkal történő gazdálkodást egyaránt¹ (Vígvári A. 2007). Magyarországon azonban ennél szűkebben értelmezik a vagyongazdálkodást, amikor kifejezetten csak a nem önkormányzati alapfeladat ellátást szolgáló vagyonelemekkel kapcsolatos bevételszerzést, vagy pusztán a vagyonerőértékesítést értik alatta.

Az ilyen típusú hozzáállás és magatartás alapvető oka, hogy egyre nagyobb kényszer nehezedik az önkormányzatokra a költségvetési bevételeik növelése érdekében, melyben kiemelt szerepet kap a mobilizálható vagyon értékesítése is. Mindez oda vezetett, hogy a Magyarországon elterjedt vagyongazdálkodási célrendszerben a vagyon megtartása, a vagyon gyarapítása nem kap elég hangsúlyt (Vígvári A. 2007). Az integrált városfejlesztési stratégia készítése során előírt, az IVS szerves részét képező vagyongazdálkodási stratégia éppen ennek a helyzetnek a megoldására irányult.

Kecskemét Megyei Jogú Városának pozícióját is alapvetően határozza meg költségvetésének helyzete. Példaként elég csak megemlítenünk, hogy a város hosszúlejáratú hitelállománya a 2004-es 2067 millió Ft-ról 2006-ra 4831 millió Ft-ra nőtt, tehát megduplázódott. 2005-től a város működési célú folyószámla-hitel felvételére is rákényszerült, s míg ez 2005-ben csak 26 napig állt fenn, addig 2006-ban már 300 napon keresztül volt tényleges hitelfelvétel, átlagosan napi 522 millió Ft értékben (ÁSZ jelentés 2007).

Éppen ezért Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata is felmérte a város költségvetési helyzetét, melynek nyomán elkészült az ún. Fehérkönyv, ami tartalmában egyértelművé tette, hogy Kecskemét gazdálkodásán változtatni kell.

Legfontosabb célként – a központi költségvetésből származó források további szűkülése miatt megromlott – pénzügyi egyensúly helyreállítását, valamint a város likviditási helyzetének javítását fogalmazták meg, melyet több takarékosági intézkedés életbeléptetésével kívánnak elérni.

¹ Vígvári A. 2007: Úton egy új vagyongazdálkodási paradigma felé – Szabályozási és intézményépítési ajánlások in Vígvári A. szerk.: A családi ezüst – Tanulmányok az önkormányzati vagyongazdálkodás témaköréből, KSH ROP 3.1.1. Programigazgatóság, Bp., 2007, p. 181





A stabil pénzügyi környezet megteremtésével és a külső források bevonásával megkezdődhet a város távlati céljainak megvalósítása, gazdaságának élénkítése, az infrastruktúra további fejlesztése, a városrészek lakói számára az esélyegyenlőség megteremtése.

Ez a munka, a fentiekből kiindulva, azért készült, hogy Kecskemét Megyei Jogú Város is rendelkezzen egy olyan vagyongazdálkodási stratégiával, melynek következetes végrehajtása biztosítani tudja az új integrált városfejlesztési célok eléréséhez szükséges különböző vagyoni jellegű, infrastrukturális és más anyagi forrásokat.

8.1.1. A város vagyongazdálkodásának fontossága

Az önkormányzat saját vagyonának (az eszközök összegének kötelezettségekkel csökkentett értéke) 2007. december 31-i értéke 85.255.818 e Ft, melynek kezelése átgondolt stratégiát, racionális célkitűzéseket és következetes, fegyelmezett operatív feladat-végrehajtást igényel.

A tervezett fejlesztések finanszírozása érdekében külső pénzügyi források felkutatására, bevonásának előkészítésére van szükség (pl. kötvény kibocsátás), de jelentős segítséget nyújthat a vagyongazdálkodás megfelelő szempontok alapján való alárendelése is a kitűzött céloknak. Megállapítható, hogy a vagyonnal való ésszerű gazdálkodás számottevő költségcsökkentést, illetve forrásnövekedést eredményezhet.

8.1.2. A vagyongazdálkodás kecskeméti szabályozásának dokumentumai

Az önkormányzatok működésére, gazdálkodására vonatkozóan – minthogy ebben az esetben is közpénzek kerülnek elköltésre – rendkívül alapos és sokrétű szabályozás van hatályban. Ez az általános szabályozás egészül ki az önkormányzatok rendeletalkotási jogköréből adódó további előírásokkal. Kecskemét Megyei Jogú Város gazdálkodását érintő legfontosabb jogszabályok a következők:

- A helyi önkormányzatokról szóló módosított 1990. évi LXV. törvény, mely meghatározza az önkormányzat kötelező feladatait, a feladat-ellátáshoz szükséges vagyon mennyiségét és minőségét, a vagyonnal történő gazdálkodás alapvető kérdéseit, a tulajdonjog, a használati és rendelkezési jog szabályait.
- A helyi önkormányzatok feladat-ellátásához szükséges vagyoni kör kialakításának elősegítésére, az állami tulajdon megszüntetésére fogadta el az Országgyűlés az





egy- egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló módosított 1991. évi XXXIII. törvényt.

- Az államháztartásról szóló módosított 1992. évi XXXVIII. törvény, ami meghatározza az önkormányzat költségvetésének, mint az államháztartás egyik alrendszerének kapcsolatát a központi költségvetéssel, illetve más alrendszerekkel, szabályozza a tervezés, a pénzforgalom, valamint a vagyonnal történő gazdálkodás és rendelkezés legfontosabb kérdéseit.
- Az államháztartásról szóló törvény végrehajtását, a működés részletes szabályait határozza meg az államháztartás működési rendjéről szóló módosított 217/1998. (XII. 30.) Korm. rendelet.
- A vagyongazdálkodás szempontjából fontos az általános forgalmi adóról szóló 2007.évi CXXVII. törvény, mely az egyes vagyontárgyak adásvétele, valamint bérbeadása esetére ír elő kötelezettséget az önkormányzat, mint gazdálkodó szervezet részére. Ehhez kapcsolódik az adózás rendjéről szóló módosított 2003. évi XCII. törvény, ami a befizetési kötelezettségek teljesítésének eljárási rendjét szabályozza.
- Az éves gazdálkodás és a költségvetési tervezés szempontjából kiemelt jelentőségű a Magyar Köztársaság éves költségvetéséről szóló törvény, melynek rendelkezése alapján tervezhetővé válik az önkormányzat bevétele.
- A bevételek szempontjából említést érdemel, de az értékesíthető állami tulajdonban álló vagyoni kör szűkülése miatt évről évre kisebb jelentőségű az állami tulajdonban lévő vállalkozói vagyon értékesítéséről szóló módosított 1995. évi XXXIX. törvény, melynek hatása a költségvetési törvény rendelkezéseivel összhangban érvényesülhet.
- Nagymértékben szabályozza a gazdálkodást a közbeszerzésekről szóló módosított 2003. évi CXXIX. törvény.

Meghatározó helye és szerepe van a gazdálkodás szempontjából az önkormányzat közgyűlése által megalkotott, az önkormányzat és a fenntartásában működő intézmények működését meghatározó rendeleteknek, így különösen:

- a Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló rendeletnek;





- az önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodás szabályairól szóló rendeletnek, mely a vagyonnal való gazdálkodás strukturális változásai következtében folyamatosan módosították;
- a beruházások és felújítások rendjéről szóló rendeletnek;
- a közbeszerzési eljárás egyes kérdéseiről szóló rendeletnek;
- valamint a lakások és helyiségek bérletéről szóló rendeletnek.

8.1.3. A városi vagyongazdálkodás megújításának szükségessége

A központi költségvetési támogatás összege elmarad a szakmai jogszabályok által előírt követelmények megvalósításához szükséges mértéktől, melynek következtében a rendelkezésre álló forrásokból csak részlegesen lehet a feladatok teljesítését megvalósítani. Az állami normatíva a feladatellátás költségeit nem teljes körűen fedezi.

Szigorú gazdasági intézkedések mellett az intézmények feladatát zökkenőmentesen ellátni csak akkor lehet, ha a fejlesztésekhez, az ellátás színvonalának emeléséhez, a munkafeltételek javításához, a szolgáltatást igénybe vevők komfortérzetének javításához az önkormányzati vagyon hatékony mozgósításával a források bővülnek.

A vagyonnal való gazdálkodás keretében a következő prioritásokat határozták meg:

- a kötelező feladatok ellátásának biztosítása a jogszabályi feltételeknek való megfelelés mellett,
- a működőképesség folyamatos biztosítása,
- az ellátás színvonalának emelése.

8.2. A vagyonleltár és elemei

Az önkormányzat vagyona a tulajdonából és az önkormányzatot megillető vagyoni értékű jogokból áll, amelyek az önkormányzati célok megvalósítását szolgálják. Az önkormányzat vagyona törzsvagyonból és a törzsvagyon körébe nem tartozó egyéb (forgalomképes) vagyonból áll.

8.2.1. Alapfogalmak

- **Törzsvagyonnak** az önkormányzati tulajdon azon része nyilvánítható, amely közvetlenül kötelező önkormányzati feladat- és hatáskör ellátását, vagy a közhatalom gyakorlását szolgálja. A törzsvagyon tárgyai forgalomképtelenek, vagy korlátozottan forgalomképesek lehetnek.





- **Forgalomképtelen vagyon** az a tulajdon, amely közvetlenül kötelező önkormányzati feladat és hatáskör ellátását, vagy a közhatalom gyakorlását szolgálja és amit törvény, vagy az önkormányzat annak nyilvánít. Forgalomképtelen vagyontárgyak elidegenítésére kötött szerződés semmis, azokat nem lehet apportálni, biztosítéku adni, vagy egyéb módom megterhelni. Forgalomképtelenek pl. a helyi közutak és műtárgyaik, a terek, parkok.
- **Korlátozottan forgalomképes** az a tulajdon, amely közvetlenül kötelező, vagy önként vállalt önkormányzati feladat ellátását, vagy a közhatalom gyakorlását szolgálja és amelyet törvény vagy az önkormányzat annak nyilvánít.
- **Egyéb (forgalomképes) vagyon** minden olyan önkormányzati vagyon, amely nem tartozik a törzsvagyon körébe. Jellemzően ide tartoznak az egykori állami bérlakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek (üzletek), részvények és értékpapírok, vásárcsarnok, piac, beépítetlen állami tulajdonú földek.

A vagyon forgalomképtelenségét vagy korlátozott forgalomképességét csak törvény, vagy az önkormányzat rendelete szüntetheti meg.

8.2.2. A kötelező önkormányzati feladatellátáshoz szükséges vagyon elemei

A helyi önkormányzatok a hatályos jogszabályok alapján széles feladat- és hatáskört látnak el, tevékenységük átfogja a helyi közügyek intézését. Az önkormányzati törvény 8. § (4) bekezdésének kötelező önkormányzati feladatokra vonatkozó szabályozása egyértelmű: „A települési önkormányzat köteles gondoskodni az egészséges ivóvízellátásról, az óvodai nevelésről, az általános iskolai oktatásról és nevelésről, az egészségügyi és a szociális alapellátásról, a közvilágításról, a helyi közutak és a köztemető fenntartásáról; köteles biztosítani a nemzeti és az etnikai kisebbségek jogainak érvényesülését.”

Az Ötv. 8. § (1) bekezdése további nem kötelező feladatokat említ: „A települési önkormányzat feladata a helyi közszolgáltatások körében különösen: a településfejlesztés, a településrendezés, az épített és természeti környezet védelme, a lakásgazdálkodás, a vízrendezés és a csapadékvíz elvezetés, a csatornázás, a köztemető fenntartása, a helyi közutak és közterületek fenntartása, helyi tömegközlekedés, a köztisztaság és településtisztaság biztosítása; gondoskodás a helyi tűzvédelemről, közbiztonság helyi feladatairól; közreműködés a helyi energiaszolgáltatásban, a foglalkoztatás megoldásában; az óvodáról, az alapfokú nevelésről, oktatásról, az egészségügyi, a szociális ellátásról, valamint a





gyermek és ifjúsági feladatokról való gondoskodás; a közösségi tér biztosítása; közművelődési, tudományos, művészeti tevékenység, sport támogatása; a nemzeti és etnikai kisebbségek jogai érvényesítésének a biztosítása; az egészséges életmód közösségi feltételeinek elősegítése.” Az Ötv. 8. § (2) bekezdése szerint ezek közül az „önkormányzat maga határozza meg – a lakosság igényei alapján, anyagi lehetőségeitől függően –, mely feladatokat, milyen mértékben és módon lát el”.

Az Ötv.-ben felsorolt – fentebb ismertetett – feladatok ellátásának alapját az 1990-es évek elején végbement vagyonátadás folyamán megkapott korábbi állami és közösségi vagyon képezi. Fontos kiemelni, hogy az önkormányzat csak addig vállalhat szabadon feladatokat, amíg azok a kötelező feladatainak ellátását nem veszélyeztetik. (Vállalkozások esetében még arra is tekintettel kell lenni, hogy az önkormányzat csak olyan vállalkozásban vehet részt, amelyben felelőssége nem haladja meg vagyoni hozzájárulásának mértékét.)

A közfeladatok ellátására éppen ezért az önkormányzatok intézményeket, illetve gazdasági társaságokat alapíthatnak. Magyarországon inkább az intézmény-centrikus megoldás terjedt el, de Európában a „New Public Management” gyakorlatában jóval szélesebb körű megoldásokat alkalmaznak a közszolgáltatások biztosítására, mint pl.: a privatizáció, vagy éppen a projekt-program szemléletű közszolgáltatás-szervezés.

Az önkormányzati intézmények és gazdasági társaságok egészségügyi, szociális, hatósági, kommunális, üzemeltetési, kulturális és sportszolgáltatásokat végeznek, illetve feladataik ellátásának érdekében vagyonkezeléssel, vagyonhasznosítással is foglalkoznak. Az önkormányzat vagyonkezelési stratégiájában megjelenő vagyonelemekbe ezért célszerű e szervezeteket és az általuk kezelt vagyont is bevonni.

8.3. Helyzetelemzés

8.3.1. Az önkormányzat vagyona

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában lévő ingatlanok forgalomképesség szerinti megoszlását, darabszám és becsült forgalmi érték alapján az 1. számú ábra és az 1. számú táblázat mutatja be.

Az önkormányzat 5 339 önálló helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlannal rendelkezik, melyeknek összes becsült forgalmi értéke 132,6 milliárd forint.





**1. számú tábla: Az önkormányzat tulajdonában álló ingatlanok főbb jellemzői
2008. január 1-i állapot szerint**

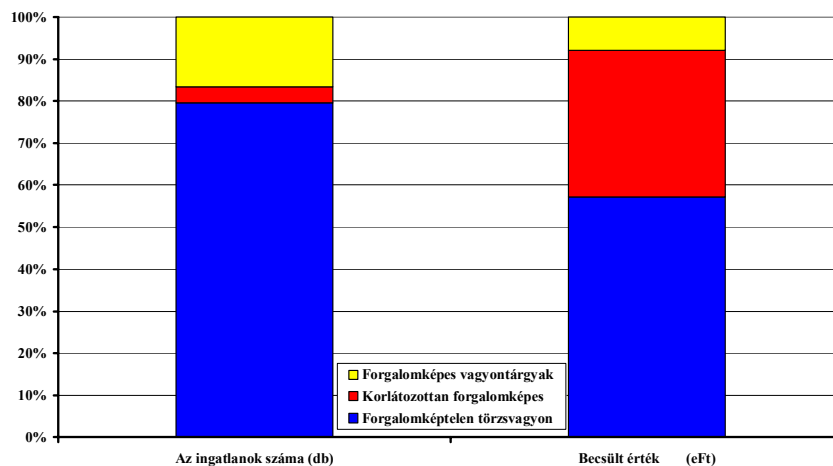
MEGNEVEZÉS	Az ingatlanok szám (db)	Terület nagysága (m ²)	Becsült érték (eFt)
Forgalomképtelen törzsvagyon			
Közterületek	4 211	14 272 746	75 313 170
Temetők	16	513 035	480 057
Csatornák	23	162 692	67 489
Forgalomképtelen törzsvagyon	4 250	14 948 473	75 860 716
Korlátozottan forgalomképes vagyontárgyak			
Intézmények	156	1 725 896	35 269 715
Erdők	49	2 092 539	11 008 474
Korlátozottan forgalomképes	205	3 818 435	46 278 189
Forgalomképes vagyontárgyak			
Lakóingatlanok	291	315 302	8 693 539
Egyéb vagyontárgyak	40	33 882	1 129 288
Beépítetlen területek	129	223 951	342 513
Mezőgazdasági területek	424	3 397 732	273 329
Forgalomképes vagyontárgyak	884	3 970 867	10 438 669
Mindösszesen	5 339	22 737 775	132 577 574

Forrás: Önkormányzati Ingatlankataszter

A táblázatból kitűnik, hogy a teljes önkormányzati ingatlanvagyon jelentős része forgalomképtelen (4250 db), illetve korlátozottan forgalomképes (205 db) és csak elenyésző része forgalomképes (884 db), mely a becsült forgalmi érték alapján az ingatlanállomány 8 %-át sem éri el (10,4 milliárd forint).

1. számú ábra

Az önkormányzati vagyon megoszlása



Forrás: Önkormányzati Ingatlankataszter

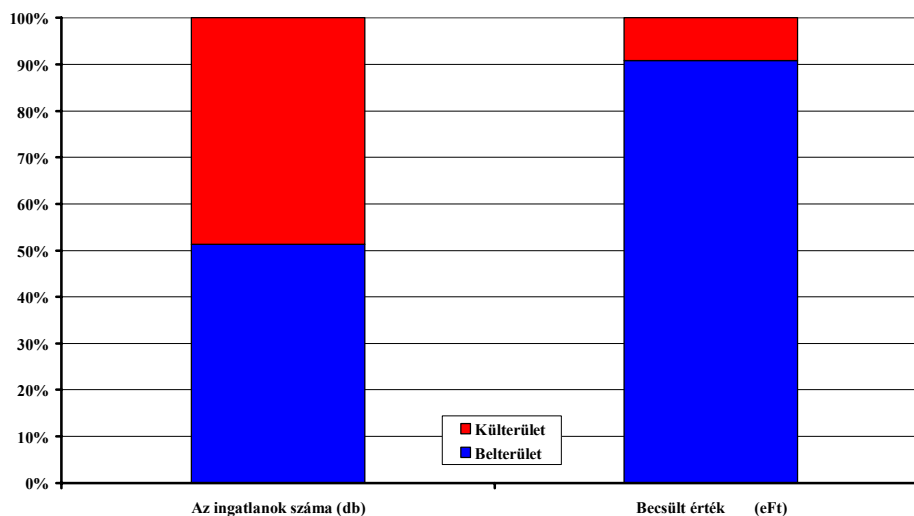




Az önkormányzati tulajdonú ingatlanok területi megoszlását a 2. számú ábra mutatja be.

2. számú ábra

A vagyon megoszlása a közigazgatási területen belül

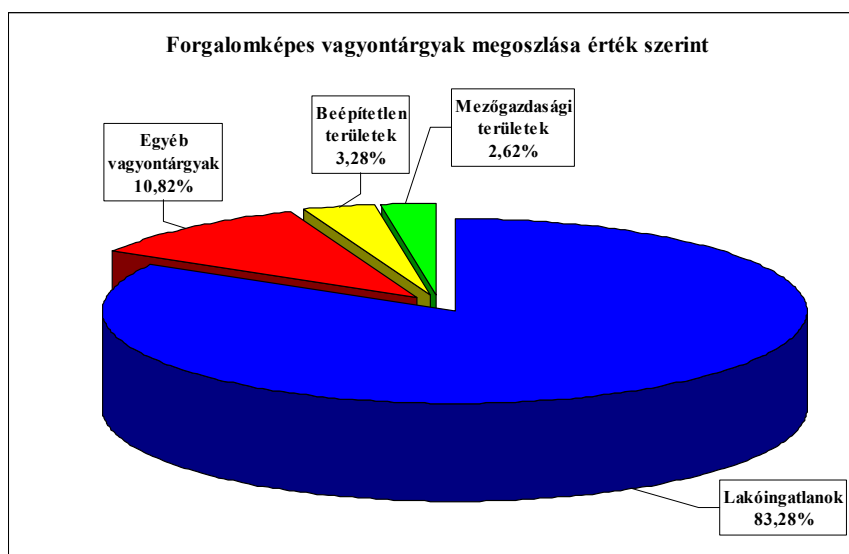


Forrás: Önkormányzati Ingatlankataszter

Az ingatlanok összesen 2 273,7 hektárnyi területen helyezkednek el, melyből 1 331,2 ha külterület, míg 942,5 ha belterület. A darab szám szerinti megoszlásából látható, hogy az ingatlanok közel 50 %-a (48,6 %) külterület, de értékét tekintve a teljes vagyonból csupán 9,1 %-ot képvisel.

A forgalomképes vagyon főbb elemek szerinti megoszlását a 3. számú ábra szemlélteti, melyből kitűnik, hogy a forgalomképes vagyonelemeken belül meghatározó nagyságrendű a lakások részaránya (83,28 %).

3. számú ábra



Forrás: Önkormányzati Ingatlankataszter

A lakásállomány jelenleg 291 db önálló helyrajzi szám alatt helyezkedik el, melyekben összesen 1660 db lakás található, ezek együttes alapterülete 73.577 m², az átlagos lakásnagyság 44,3 m². A lakások – a bérlakás privatizációt követően – a város különböző területein jelentősen szétszórtnak, tagoltan helyezkednek el.

Az önkormányzat a város közigazgatási területén kb. 340 ha külterületi mezőgazdasági rendeltetésű (szántó, rét, legelő, erdő) területtel rendelkezik. A mezőgazdasági területek a város különböző részein, jelentősen széttagoltan helyezkednek el, viszonylag kevés a nagyobb egybefüggő, gazdaságos gépi művelésre alkalmas földterület, hiszen egy parcella átlagos mérete csak 8014 m².

Az önkormányzat tulajdonában van kb. 210 ha nagyságú külterületi erdő is, mely az önkormányzati törvény és vagyontörvény rendelkezései szerint a korlátozottan forgalomképes vagyonelemek közé van sorolva, azonban a földtörvény előírásai szerint ez is a termőföld kategóriába tartozik. A pontos adatokat a 2. számú tábla mutatja.

2. számú tábla: Mezőgazdasági és erdő vagyon

Mezőgazdasági területek

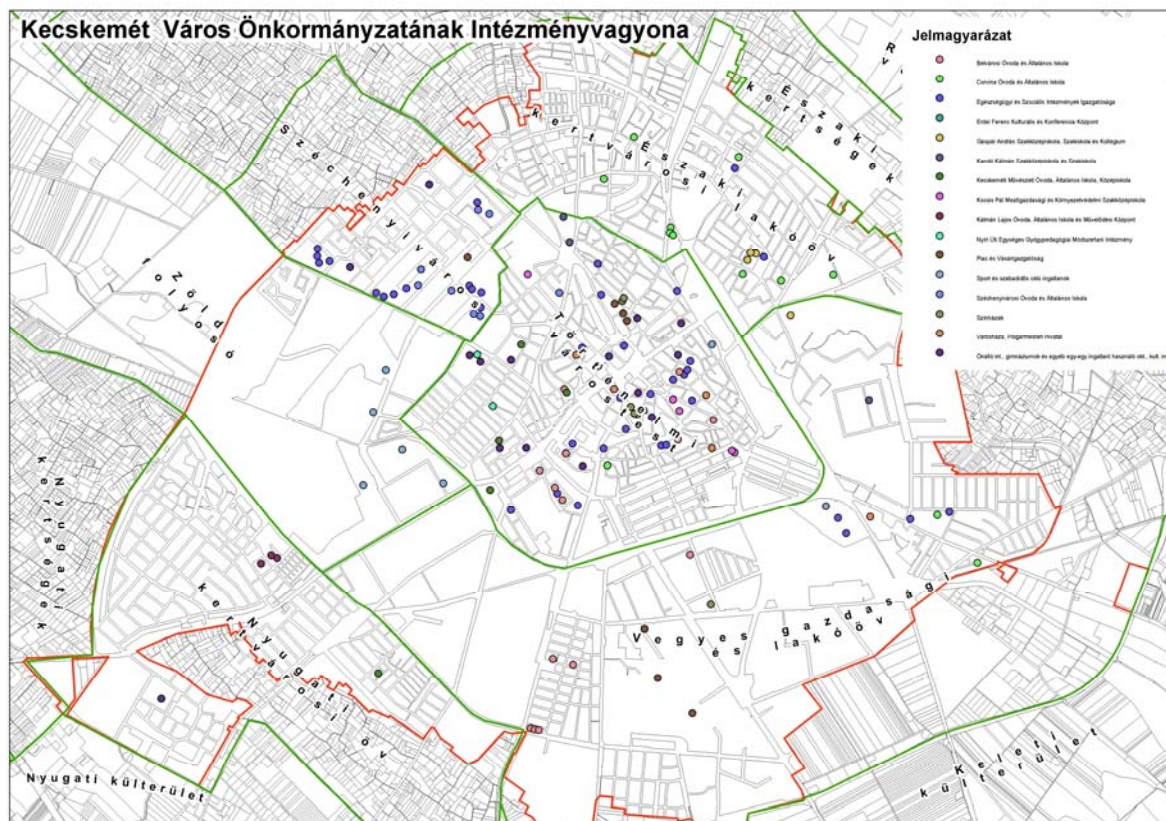
MEGNEVEZÉS	Az ingatlanok szám (db)	Terület nagysága (m ²)	Becsült érték (eFt)
Erdők	49	2 092 539	11 008 474
Mezőgazdasági termőterületek	424	3 397 732	273 329
Összesen	473	5 490 271	11 281 803

Forrás: Önkormányzati Ingatlankataszter

8.3.2. A kötelező önkormányzati feladatellátáshoz szükséges vagyon elemei

Kecskemét város a kötelező és önként vállalt feladatainak ellátását a Magyarországon meghonosodott rendszerhez hasonlóan intézményein keresztül biztosítja. Az önkormányzat intézményi vagyona az ingatlan állományon belül darabszámát tekintve csekély százalékot (3,8 %), ellenben magas értéket képvisel (46,3 milliárd forint, ami 34,9 %).

4. számú ábra: Az intézményi vagyon területi elhelyezkedése



Forrás: Önkormányzati Ingatlankataszter

Az intézményi vagyon részletes áttekintéséhez és elemzéséhez javasolt lenne a vagyonelemek e csoportját egy új információs rendszer keretében összekötni az IVS városrészi társadalmi és gazdasági eredményeivel, és ez alapján területi szinten racionalizálni a feladatellátást és a hozzá kapcsolt vagyont (lásd bővebben az 5. fejezet bevezetőjében).

8.3.3. Gazdasági társaságok kezelésében lévő vagyon

Kecskemét város vagyonának kezelését – Magyarországon általánosan elterjedt megoldás szerint – az önkormányzati feladatok „hatékonyabb” ellátása érdekében több gazdasági társaság végzi. (Lásd 7. sz. táblázat.) E társaságok egy részének közös jogelődje az 1993-ban megszűnt Kecskeméti Ingatlankezelési és Távfűtő Vállalat, melyből fő



tevékenységenként alakultak meg az önkormányzat 100%-os tulajdonát képező cégek. Ezek közül fontos kiemelni a KIK-FOR Kft.-t, mely az önkormányzat tulajdonában lévő – nagyobb részt szociális – bérlakások, továbbá a saját tulajdonát képező üzlet- és irodabérlemények kezelésével (üzemeltetésével, karbantartásával és felújításával) foglalkozik. 2007. január 1-től e feladatai mellé a Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése a 822/2006.(XII.14.) KH számú határozatával a KIK-FOR Kft. vagyonkezelésébe adta az Önkormányzat tulajdonát képező belterületi beépítetlen földterületeket és a külterületi mezőgazdasági és zártkerti besorolású ingatlanokat is. A társaság aktívan vesz részt az Önkormányzat által támogatott városrehabilitációs programokban is, így a birtokában, illetve kezelésében lévő vagyonelemek kiemelt fontossággal bírnak az „Ipari- és technológiai szolgáltatás fejlesztés-program” és a „Funkcióbővítő városrehabilitáció”-t célzó IVS akcióterületi programokban is.

Szintén a Kecskeméti Ingatlankezelési és Távfűtő Vállalatból alakult meg 1993-ban a Kecskeméti Termostar Kft., melynek alapvető feladatai: hőenergia termelése, elosztása, értékesítése, fűtés- és használati melegvíz-szolgáltatás, villamosenergia-termelés, - elosztás valamint hőtermelő, hőelosztó és hőfelhasználó berendezések létesítése, fenntartása, javítása és üzemeltetése. 1995-ben a kft. egyesült a DÉMÁSZ Zrt. tulajdonában lévő Kecskeméti Hőszolgáltató Kft.-vel, így a társaság 69 %-a tartozik csak önkormányzati tulajdonba, 31 %-a a DÉMÁSZ Zrt.-é.

További kötelező közfeladatot ellátó cégek is tartoznak az Önkormányzat 100%-os, vagy résztulajdonába, mint a Bácsvíz Zrt., amely az ivóvíz ellátást biztosítja, a Kecskeméti Városgazdálkodási Kft., amely a hulladékszállítással foglalkozik (regionális léptékben is), illetve a Hírösgazda Kft., amely városüzemeltetési feladatokat lát el különösen a zöldfelületek kezelése, a köztisztaság, és gépészeti, gondnoksági felügyelet terén. Ingatlanhasznosítás szempontjából külön ki kell emelni, hogy a Bácsvíz Zrt.-ből 2006-ban kivált Hírös-Park Ingatlanhasznosító Kft.-t, amely 100 %-os önkormányzati tulajdonú és törzstőkéjét a Szauna Hotel, a Kemping, és a Benkó Zoltán Szabadidő Központ képezi. (Eredetileg a Tó Hotelt is ide apportálta az Önkormányzat, később azonban ezt levette a listáról.) A társaság fő profilja az ingatlan bérbeadás. Az IVS szempontjából az általa kezelt vagyon kiemelkedően fontos, hiszen ingatlanjai részét képezik a „Hírös város” turisztikai vonzerő program keretében megvalósítandó fejlesztéseknek.

A város az előzőekben felsorolt cégeken kívül több létesítményt működtető gazdasági társaságnak is 100%-os, vagy résztulajdonosa is, mint pl.: a Kecskeméti Regionális Hulladéklerakó Kft., a Kecskeméti Térségi Integrált Szakképző Központ Kht., a Stadion Sportlétesítményeket Működtető Kht., a Széktó Működtető és Szolgáltató Kft. és a





Kecskeméti Sportlétesítményeket Működtető Kht. Ez utóbbi cég bérleti konstrukcióban üzemelteti a Kecskeméti Élményszálló és Csúszdapark létesítményeit, melyek fejlesztései szorosan kapcsolódnak a Hírös-Park Ingatlanhasznosító Kft. Szauna Szálló beruházásához is. (Lásd 7. számú tábla.)

8.3.4. A Kik-For Kft. vagyonkezelésében lévő ingatlanállomány

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonába 1993-ban került korábbi állami tulajdonból a mintegy 5700 db bérlakás, melyekből a 2007. december 31-i fordulónapon 1572 db bérlakás volt az önkormányzat tulajdonában. (Az 5. számú ábra mutatja a lakásvagyon területi elhelyezkedését.) A nagymértékű csökkenés oka a folyamatos értékesítés volt, mely a legjelentősebben a tulajdonba kerülést követő első néhány évben mutatkozott. Az elmúlt 2-3 évben a lakásszám jelentős ingadozást nem mutatott. Az értékesített lakások száma éves szinten 5-10 db-ra redukálódott. A jelenlegi lakásállomány nagy része törvényi előírás és az önkormányzat tulajdonosi döntése alapján tovább már nem értékesíthető, hosszú távon megtartandó.

5. számú ábra: Önkormányzati tulajdonú lakások területi elhelyezkedése



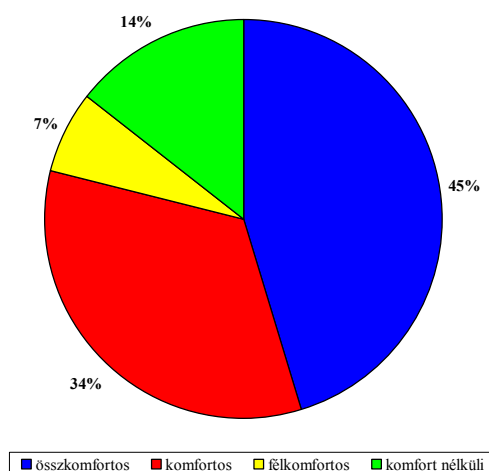
A lakásállomány összetétele

A bérlakás-állomány komfortfokozat szerinti megoszlása:

- összkomfortos (45%):	710 db
- komfortos (34%):	529 db
- félkomfortos (7%):	106 db
- komfort nélküli (14%):	227 db

6. számú ábra

A bérlakás-állomány komfortfokozat szerinti megoszlása



Az önkormányzat tulajdonában lévő bérlakás-állomány mintegy 79%-a összkomfortos és komfortos, amelyek műszaki állapota megfelelő. A fennmaradó 21% szétszórtan elhelyezkedő zömében félkomfortos és komfortnélküli lakásokat tartalmaz. Ebből is közel felének a műszaki állapota megfelelő, illetve mintegy 130 db-nak – a lakásállomány kb. 8%-ának – a rehabilitációja indokolt a rossz műszaki állapot, és a gazdaságtalan fenntartás alapján.

A bérlakás-állomány megoszlása értékesíthetőség szerint:

- a Lakástörvény előírásai miatt nem értékesíthető (~56%):	877 db
- értékesíthető (~44%):	695 db

A bérlakás-állomány megoszlása bérbeadás jellege szerint:

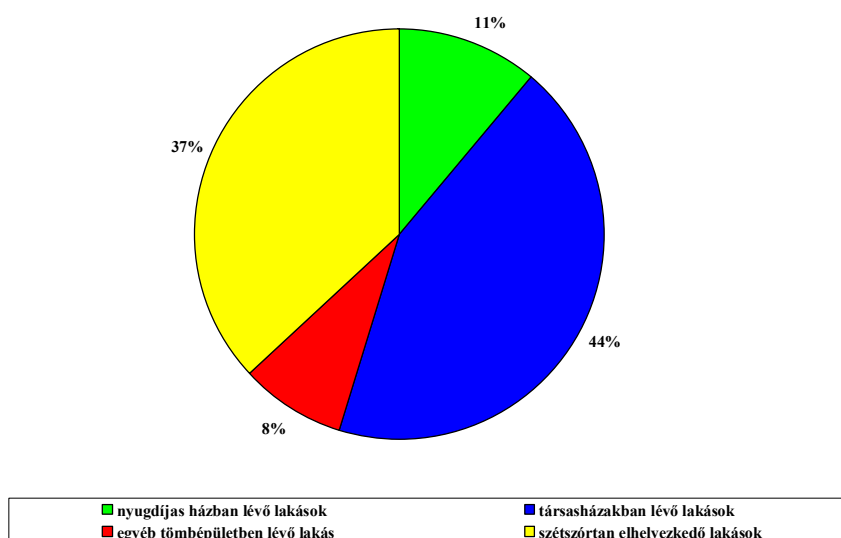
- szociális jellegű lakás (~51%):	797 db (4. sz. tábla, 7. sz. ábra)
- nem szociális jellegű (~49%):	775 db (5. sz. tábla, 8. sz. ábra)

4. számú tábla: Szociális bérlakás-állomány összetétele, és állapota

1. nyugdíjas házban lévő lakások	89 db
2. társasházakban lévő lakások	348 db
3. egyéb tömbépületben lévő lakások	65 db
4. szétszórtan elhelyezkedő lakások	295 db
Összesen	797 db

7. számú ábra

A szociális bérlakás-állomány összetétele



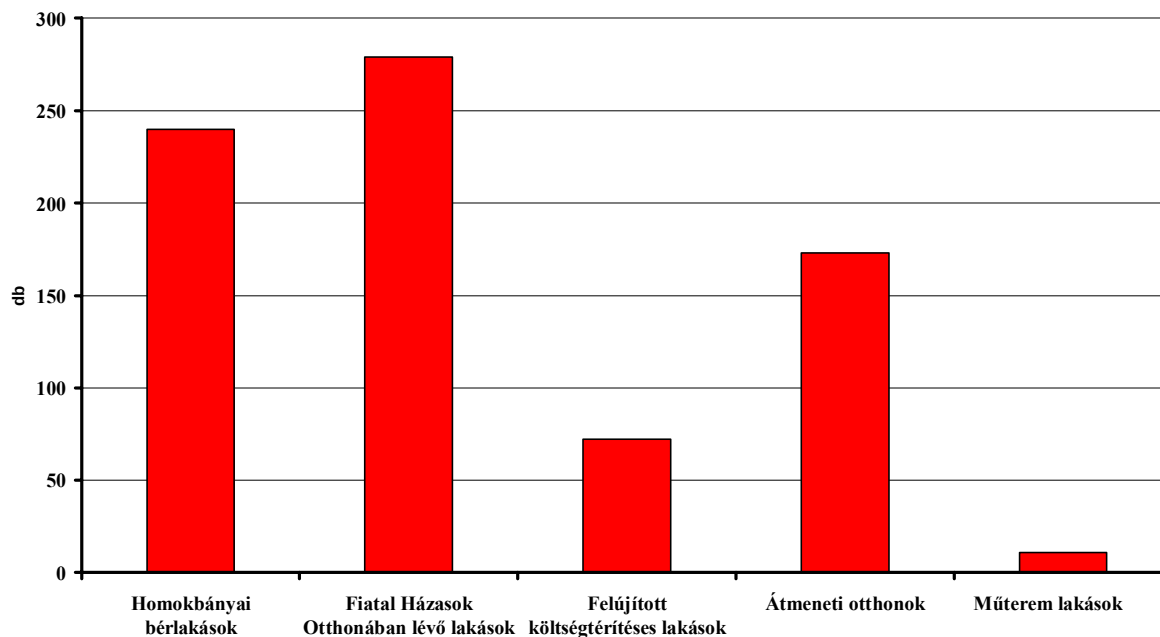
A szociális lakásállomány nagy része megfelelő műszaki állapotú, karbantartással, felújítással szinten tartható. A szociális bérlakás-állomány mintegy 10%-ának viszont a jelenlegi hasznosítása csak költséget jelent a fenntartó számára.

5. tábla: Nem szociális alapon bérbe adott lakásállomány összetétele, és állapota

1. Homokbányai bérlakások	240 db
2. Fiatal Házasként Otthonában lévő lakások (Széchenyi stny. 2-4., Petőfi S. u. 16.)	279 db
3. Felújított költségtérítéssel lakások (Petőfi S. u. 16.)	72 db
4. Átmeneti otthonok (Mátis K. u., Rátság tér)	173 db
5. Műterem lakások	11 db
Összesen	775 db

8. számú ábra

A nem szociális bérlakások összetétele



A nem szociális lakásállomány műszaki állapota megfelelő, illetve jó műszaki állapotú, ebből is kiemelkedő a homokbányai felújított lakások állapota. A lakásállomány többi része is folyamatosan felújításra kerül részben saját forrásból, részben pályázati támogatással.

2007. január 1.-től a fenti vagyonelemek mellett Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése a 822/2006.(XII.14.) KH számú határozatával a kizárólagosan önkormányzati tulajdonban lévő KIK-FOR Kft. vagyonkezelésébe adta a tulajdonát képező belterületi beépítetlen földterületeket és a külterületi mezőgazdasági és zártkerti besorolású ingatlanokat is.

6. számú tábla: A vagyonkezelésbe adott ingatlanok darab száma és nagysága

	Darabszám	Terület
Belterület	100 db	18 ha 5717 m ²
Külterület	421 db	343 ha 7912 m ²
Összesen:	521 db	362 ha 3629 m ²

A vagyonkezelő elkészítette a kezelésébe adott ingatlan állomány feltérképezését, elemzését, amely alapján Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése elfogadta a vagyonkezelési koncepcióját.



8.3.5. Kecskemét város és a Kik-For Kft. IVS akcióterületekhez nem kapcsolódó ingatlanfejlesztési tervei

A város és az önkormányzati vagyont kezelő Kik-For Kft. az új településrendezési terv alapján előírásai és lehetőségei szerint három területen tervez telekalakítást. A kijelölt területek jelenleg még zártkerti, vagy külterületi besorolásúak, azonban közel helyezkednek el a belterülethez, vagy a rendezési terv alapján eleve belterületbe vonásra kijelöltek. Mindezek miatt az önkormányzat és a vagyonkezelő úgy határozott, hogy jelentős értéknövekedést hozhat a területek felparcellázása, telekosztása.

1. Alsószéktó térségében

Alsószéktó térségében a Madár utca – Izsáki út – Homokbányai laktanya között 11 db telek található melyek Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonát képezik, és a KIK-FOR Kft vagyonkezelésében vannak.

A jelenleg érvényes Településrendezési Terv a területre részletes telekalakítási szabályokat nem határoz meg, hanem telekalakítási terv készítését írja elő, melynek elkészítése jelenleg folyamatban van. Amennyiben a térségben ismertek lesznek a részletes rendezési tervi szabályok, akkor határozható meg, hogy a meglévő ingatlanokhoz még mely területeket kellene a térségben megvásárolni, vagy kisajátítani.

A korábbi vásárlások során az önkormányzati ingatlanszerzések csak azon területekre terjedtek ki, melyek esetében a tulajdonosokkal a kisajátítást megelőzően önkéntes adásvétel útján meg lehetett egyezni. A további területvásárlásoknál számolni kell az esetleges kisajátítási ingatlanszerzésekkel, ami jelentősen megnövelheti a telekalakítás időigényét.

9. számú ábra: Alsószéktói telekalakítások



2. Kadafalva, Mókus utca

Az Önkormányzat Kecskemét – Kadafalva közigazgatási területén a Mókus utca – Csalánosi Erdő között rendelkezik olyan egybefüggő nagyobb területtel, melyen mintegy 70 db családiház építésre alkalmas lakótelek lesz kialakítható.

A területet határoló utcában az alapvető közműhálózatok (víz, villany, gáz, csatorna) rendelkezésre állnak, így viszonylag kisebb befektetéssel és egy rövid időintervallumon belül megvalósítható a telekalakítás.

10. számú ábra: Kadafalvi telekalakítások



3. Halasi úti volt zártkertek területén történő telekalakítás

A Halasi úti volt zártkerti övezetben 28 db, egyenként kb. 700 m²-es ingatlan képezi a jelenlegi ingatlan-nyilvántartás szerint az Önkormányzat tulajdonát. A hatályos Helyi Építési Szabályzat előírásai szerint az ingatlanok belterületbe vonásra előirányozottak. A mezőgazdasági művelési ágból történő kivonást és belterületbe vonást követően lehetőség van az ingatlanok belterületi lakótelekként történő felhasználására, értékesítésére. A Helyi Építési szabályzat szerint fenti ingatlanok belterületbe vonást követően 15 %-os mértékben lesznek beépíthetők lakóházzal. A terület belterületbe vonásának jogi akadály nincs, ugyanis az Önkormányzat mint tulajdonos a Halasi úti hobbik területén az elmúlt év folyamán a HÉSZ szabályai szerint az utakat, közterületeket belterületbe vonta. Így valamennyi eddigi zártkerti ingatlan belterületi úttal határos. Továbbá már magántulajdonban lévő területek belterületbe vonása is folyamatban van.

11. számú ábra: Halasi úti zártkertek telekalakítása



4. Katonatelep Platán utcai telekalakítás

Az Önkormányzat tulajdonát képezi és a KIK-FOR Kft vagyonkezelésében van a területen egy 3,5 ha-os nagyságú jelenleg külterületi szántó művelési ágú ingatlan. Az ingatlan természetben Katonatelep belterületéhez csatlakozóan a Platán utca Kecskemét – Nagykőrös közötti 441. sz. országos főútvonal mellett helyezkedik el.

Az érvényes TRT-ben az ingatlan belterületbe vonásra tervezett és „Lf” családiházas lakóövezeti felhasználásra előirányzott. Az érvényes HÉSZ szerint az Önkormányzati ingatlanból mintegy 13-14 db, önálló beépítésre alkalmas 1200 m² nagyságú belterületi lakótelek lesz kialakítható.

12. számú ábra: Katonatelepi telekalakítás



5. Hetényegyháza, Huszka L. utcai telekalakítás

A kecskeméti 20593 hrsz-ú ingatlan az Önkormányzat tulajdonát képező hetényegyházi sportpálya ingatlan. A HÉSZ a sportpályából a Huszka L. utca mentén egy telekmélységben lakóövezetet jelölt ki. Az előírások szerint a HÉSZ a mellékelt térképvázlaton jelöltek szerint kb. 6400 m² nagyságú területen mintegy 8-9 telek kialakítását teszi lehetővé. A lakótelkek kialakítására kijelölt terület ugyan nincs a KIK-FOR Kft vagyonkezelésében, de a településrendezési szabályok és ennek alapján végrehajtandó feladatok miatt célszerű volna, ha a Közgyűlés a többi belterületi beépítetlen ingatlanokhoz hasonlóan azt a Kft vagyonkezelésébe adná a telekalakítás végrehajtás érdekében.

13. számú ábra: Hetényegyházi telekalakítás

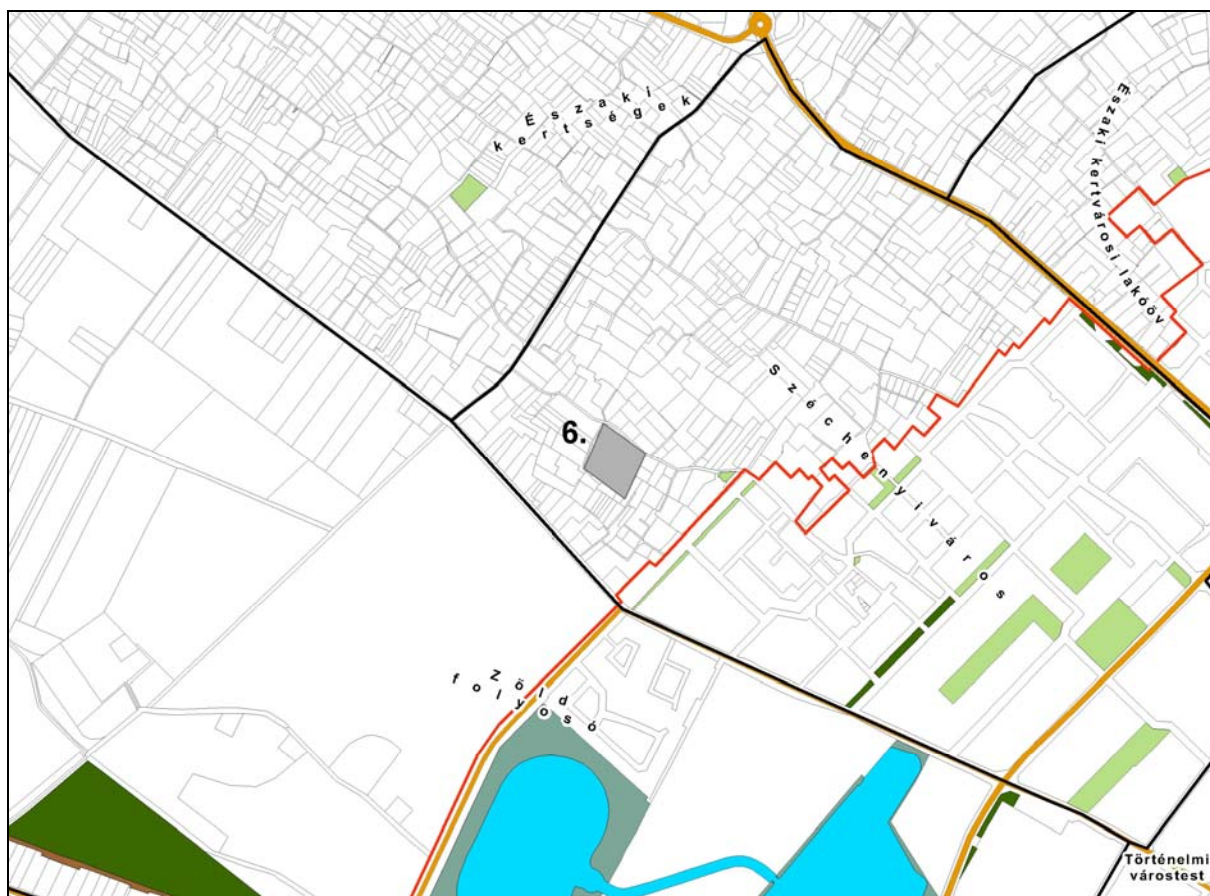


6. Belső Mária-hegyi telekalakítás

Kecskemét Máriahegy térségében van egy 5000 m² nagyságú ingatlan Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonában és a KIK-FOR Kft. vagyonkezelésében. A térség részletes szabályozási tervének elfogadása és a terület belterületbe vonása, építési telkekké alakítása lakossági kezdeményezésre jelenleg folyamatban van. Ebből az ingatlanból a szükséges övezeti határmódosítással önállóan 6 db építési telek kialakítása történhet meg.

A térségben érintett magánszemélyekkel együttesen a belterületbe vonást követően, az utcák, közterületek kiszabályozása után kialakíthatók a fent vázolt építési telkek. A térség fejlesztési tervének elfogadása után a fejlesztés ütemében valósulhat meg a kiszabályozott utcákban a szükséges közműhálózat is.

14. számú ábra: Belső Mária-hegyi telekalakítás



8.3.6. Önkormányzati portfólió vagyon

Az önkormányzat 100 %-os tulajdonában lévő gazdasági társaságait azzal a céllal hozta létre, hogy a kötelező feladat-ellátás így rugalmasabban, hatékonyabban valósuljon meg. A gazdasági társaságok működésének folyamatos ellenőrzése alapján célszerű megvizsgálni a feladatellátás színvonalát és megkövetelni a racionális gazdálkodást.

Folyamatos felülvizsgálatot igényelnek az önkormányzat résztulajdonában lévő gazdasági társaságok is, hiszen amennyiben nem hozzák azt az eredményt, mely indokoltá tette a részesedés megszerzését (osztalék-bevétel, érdekérvényesítő képesség növelése, vállalkozások támogatása stb.), a társaságban lévő vagyon „holt-tőkévé” változik.

A kecskeméti önkormányzat tulajdonában lévő, illetve részesedésével működő társaságok jegyzett tőkéje, az önkormányzat tulajdoni részesedése és annak értéke a következők szerint mutatható be:



7. számú tábla: Az önkormányzat részesedései gazdasági társaságokban

Gazdasági társaság			Tulajdoni részesedés	
neve	székhelye	jegyzett tőkéje (E Ft)	menyisége (%)	értéke (e Ft)
Az Önkormányzat 100 % -os részesedéssel rendelkezik				
KIK-FOR Kft.	Kecskemét	509 410	100,00	509 410
Városgazdasági Kft.	Kecskemét	57 000	100,00	57 000
Hirősgazda Kft.	Kecskemét	50 000	100,00	50 000
HÍRŐS-PARK Kft.	Kecskemét	194 000	100,00	194 000
Széktó Kft.	Kecskemét	3 000	100,00	3 000
Kecskeméti Sport Kht.	Kecskemét	3 000	100,00	3 000
Kecskeméti Szinfonikus	Kecskemét	9 445	100,00	9 445
Zenekar Kht.				
Kecskeméti TISZK Kht.	Kecskemét	3 000	100,00	3 000
Összesen: 8 db		828 855		828 855
Az önkormányzat 75%-on felül és 100% alatti részesedéssel rendelkezik				
Összesen: 0 db		0		0
Az Önkormányzat 50%-on felüli és 75%-os részesedéssel rendelkezik				
Termostar Kft.	Kecskemét	1 114 430	69,51	774 390
Bácsvíz Zrt.	Kecskemét	4 636 125	55,475	2 571 942
Kecskeméti Regionális				
Hulladéklerakó Kft.	Kecskemét	3 000	51,00	1 530
Pusztai Kft. „va”	Kecskemét	1 000	51,00	510
Stadion Kht.	Kecskemét	3 000	51,00	1 530
Összesen: 5 db		5 757 555		3 349 902
Az Önkormányzat 25%-on felüli és 50%-os részesedéssel rendelkezik				
Összesen: 0 db		0		0
Az Önkormányzat 25%-on aluli részesedéssel rendelkezik				
Amfora Zrt.	Győr	285 521	0,44	1 260
Dél-alföldi Regionális Fejlesztési Zrt.	Békéscsaba	710 510	1,14	8 080
Fogathajtó VB Kft.	Kecskemét	3 000	0,33	1 000
Kecskemétfilm Kft.	Kecskemét	39 850	20,25	8 070
Gong Rádió Kft.	Kecskemét	29 810	18,31	5 460
Filantrop Kht.	Kecskemét	70 000	5,00	5 954
Bugaci Kisvasút Kht.	Kecskemét	3 000	16,67	500
Összesen: 7 db		1 141 691		30 324
Mindösszesen: 20 db		7 728 101	0	4 209 081





Az önkormányzat vagyonmérlegéből kiderül, hogy értékpapírral nem rendelkezik, viszont jelentős szabad pénzeszköze van, melynek esetleges befektetési lehetőségét meg lehetne vizsgálni átmeneti jövedelemtermelő céllal.

8.4. Értékelés

Az önkormányzati vagyont áttekintve megállapítható, hogy az intézmények kezelésében lévő vagyonelemek jelentős értéket képviselnek. Erre figyelemmel a vagyongazdálkodás eredményessége döntően függ az intézményrendszer feladatorientált működtetésétől, az intézmények „jó gazda gondosságával” való eljárásától a vagyon tekintetében, mely sok esetben felülvizsgálatra szorul.

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a közelmúltban hozott döntéseivel előrevetítette a vagyongazdálkodási stratégia kialakításának szükségességét.

A szociális intézményrendszer és a szakmai feladatellátás hatékonyságának növelése, valamint a működés racionalizálása érdekében megszüntetett Margaréta és Platán Otthon által nyújtott ellátásokat szakfeladatként az Egészségügyi és Szociális Intézmények Igazgatóságához rendelte 2007. július 1-től.

Az oktatási ágazatban is jelentős változtatásokra került sor, döntés született a közoktatási intézmények átszervezéséről. Ezt követően öt önállóan gazdálkodó többcélú közoktatási intézményt hoztak létre. A kialakított intézmények székhelyükön egy-egy gazdasági szervezettel rendelkeznek. A gimnáziumok esetében is megtörtént a gazdasági és pénzügyi összevonás. A Katona József Gimnáziumot jelölték ki, mint önállóan gazdálkodó intézményt, amely ellátja a hozzá tartozó részben önállóan gazdálkodó részjogkörű intézmények gazdasági és pénzügyi feladatait is.

A szakképző intézmények gazdasági feladatellátása 2007. második félévétől integráció keretében történik. A Gáspár András Szakközépiskola önállóan gazdálkodó, a többi intézmény részben önállóan gazdálkodó részjogkörű intézményként működik tovább.

Az intézményrendszer átalakítása a vagyongazdálkodás rendszerének átgondolását is szükségessé teszi. A racionalizálást szem előtt tartó szakmai döntéseket a vagyonelemekkel való optimális gazdálkodásnak kell követnie, így érhető el átfogó eredmény az intézményrendszer vonatkozásában.

Az elkövetkező években fő célként határozták meg a stabil pénzügyi környezet megteremtésével és a külső források bevonásával a város távlati céljainak megvalósítását,





gazdaságának élénkítését, az infrastruktúra további fejlesztését, a városrészek esélyegyenlőségének megteremtését.

8.4.1. A vagyonkezelésben lévő ingatlanállomány értékelése

Terület, telek és egyéb ingatlan értékesítéséből a 2007. évben összesen 171.722 E Ft bevétel keletkezett. A tervezett telek- és területértékesítések teljesítése jóval az eredeti előirányzat alatt alakult.

A lakások bérleti díjából származó bevételek elmaradása a módosított előirányzathoz képest indokolja a lakásgazdálkodás jelenlegi helyzetének áttekintését, a lakásállomány felülvizsgálatát a kereslethez igazodó kínálati piac kialakítását.

A jelenlegi törvényi szabályozás nem teszi lehetővé a vagyonkezelésbe adott ingatlanokkal való gazdálkodásban a rugalmas döntések meghozatalát, így az eredményesség nem várható el.

8.5. Az Integrált Városfejlesztési Stratégia viszonya a vagyonelemekhez

8.5.1. Az IVS és a vagyongazdálkodás összefüggései

Jelenleg Magyarországon az önkormányzatoknak a legfontosabb feladata a helyi közszolgáltatások szervezése. Ebből következően a helyi vagyongazdálkodás során a legfontosabb probléma, hogy a közszolgáltatásoknak alárendelt vagyon sorsa teljes mértékben alá van rendelve az adott ágazat forrásellátottságának. További jellemző, hogy a beruházások lehetőségének elnyerése a település-irányítás sikerességének mércéjévé vált. A helyi közösségek számára a fejlesztések mintegy ajándék jelleggel jelennek meg. A beruházások megvalósítása sokszor nem kellően megalapozott igény- és hatástanulmányokon alapszik, hanem sok esetben az éppen akkor aktuális pályázati kiírások célkitűzései határozzák meg azokat. Az önkormányzatok sok esetben nem törődnek a hosszútávú kötelezettségekkel, a fenntartással, holott a csökkenő állami támogatások mellett egyre fontosabb lenne, hogy tudatos beruházási programok valósuljanak meg. Ennek a lehetőségét adja meg az Integrált Városfejlesztési Stratégia elkészítése, hiszen széleskörű, városrész szintű társadalmi és gazdasági helyzetfeltáráson alapul. Éppen ezért a városi IVS-t két vonatkozásban is alkalmazni kell a vagyonstratégia elkészítésében:





- a városrészi elemzések eredményeinek felhasználása közszolgáltatásokhoz rendelt vagyon értékelésében (funkcionális vagyonelemek áttekintése);
- a kiemelt városi programokhoz tartozó akcióterületeken lévő önkormányzati vagyon optimális felhasználása miatt.

Az első pontban meghatározott feladathoz célszerű a vagyonszervezés mellett felállítani egy olyan vagyonyilvántartást, amely városrészi szinten az egyes vagyonelemekhez rendel jövőbeni mennyiségi és minőségi igénymutatókat, illetve a jelenlegi helyzetet jellemző kihasználtsági, hatékonysági indikátorokat. Ezen információs rendszer és a társadalmi-gazdasági elemzések tükrében célszerű lenne átértékelni az önkormányzati intézmények kezelésében lévő vagyont és dönteni egyes közszolgáltatások esetleges kiszervezéséről, megszüntetéséről a hozzájuk kapcsolódó vagyonelemek hatékonyabb felhasználásáról, illetve – ha szükséges – a bővítéséről. Összefoglalva tehát célszerű lenne az IVS-ben meghatározott városrészekből egyfajta területi (társadalmi-gazdasági szempontból homogén) zónarendszer létrehozása, melyhez egyértelműen kapcsolódhatna a közszolgáltatások szervezése, és az ezekhez kapcsolt vagyonelemek áttekintése.

Végezetül Kecskemét esetében ki kell emelni, hogy az IVS-ben meghatározott városi programok megvalósítását az önkormányzat csak korlátozottan tudja saját vagyona felhasználásával elősegíteni. Ennek legfontosabb oka, hogy bár az önkormányzat jelentős vagyonnal rendelkezik, ennek csak kb. 10%-a forgalomképes. Ebből következően a város nem rendelkezik olyan vagyonelemekkel, melyek az IVS-ben megfogalmazott jelentős fejlesztések és beruházások alapját képezhetnék.

Az IVS-ben megfogalmazott, kiemelt városi programokhoz tartozó akcióterületeken lévő önkormányzati vagyonelemek áttekintésével, illetve más tulajdonosok és az önkormányzat közös lehetőségeinek feltárásával a következő tartalmi részek foglalkoznak, programonként áttekintve a lehetőségeket.

8.5.2. Ipari- és technológiai szolgáltatás fejlesztés-program, innovációs központ program (3P)

Az e programban megfogalmazott célok lényegében ipari park és logisztikai központ fejlesztését és egy innovációs központ felállítását jelentik. Az eddig megfogalmazott elkészítő koncepciók alapján lényegében három terület jöhet számításba, mint akcióterület:

- a Kecskeméti Innovációs központ esetében a Homokbányai terület,
- az ipari park fejlesztés esetében pedig a meglévő Kecskeméti Ipari Park mellett lévő területek,





- a logisztikai központ esetében az M5 és az M8 autópálya tervezett találkozásánál lévő terület.

8.5.2.1. Kecskeméti Innovációs Központ

A projekt stratégiai célja a Dél-Alföld gazdaságfejlesztésének és versenyképességének segítése az alkalmazott műszaki, informatika és a modern üzleti tudományok fejlesztési központjának létrehozásával Kecskeméten. További cél a Kecskeméti Főiskola - azon belül is kiemelten a Gépipari és Automatizálási Műszaki Főiskolai Kar - tudásbázisának beintegrálása az innovációs központ munkájába. A kutatóműhelyek, középszintű oktatási intézmények, a régió KKV-i és nagyobb iparvállalatai, valamint betelepülni szándékozó kifejezetten technológia és tudásintenzív, innovatív vállalkozások, spin-off cégek, vállalkozásfejlesztési alapítványok, kamarák, érdekképviselői szervezetek, régiófejlesztő intézmények, pénzintézetek, stb. közötti hatékony együttműködés kialakítása: az innovációs tevékenységet folytató, az innovációt adaptáló gazdasági és tudományos kapcsolatos erősítése.

A jelenleg használaton kívüli, volt katonai létesítmény barnamezős beruházás keretében történő hasznosítása funkcióváltással. A tudásközpontban kialakításra kerülnek: laboratóriumok, kutatóhelyek, tudományos diákcentrum, oktatási termek, konferencia terem, regionális innovációs, illetve K+F információs és szolgáltató központ, internet alapú, virtuális tudásközpont. Itt kapnának még helyet az innovációt és vállalkozásfejlesztést segítő szervezetek, a Vállalkozásfejlesztési Alapítvány, az Üzleti és Innovációs Centrum (BIC), az Autó és Közlekedés Ipari Kompetencia Központ, eMagister Kht.

A projekt szellemiségében és gyakorlatában a kormány innovációs politikájával összhangban teremt hídképző, technológia és tudástranszfer, regionális csomópontot, a műszaki, informatikai, alkalmazott gazdasági és üzleti tudományok, az anyagtudományok, az anyag- és energiatakarékos technológiák, a folyamatirányítás, az infokommunikációs technológiai (IT) ipar, az automatizálás, a környezetvédelem területén.

A projekt számára meghatározott homokbányai terület tulajdonosa a Magyar Állam, vagyonkezelője a Kecskeméti Főiskola és az Oktatási Minisztérium. Terület tulajdonviszonyait és tervezet felhasználását az alábbi térkép mutatja:



15. számú ábra: A Homokbánya területének tervezett felhasználása

1. Mintegy 19 ha-os területet az elmúlt év során a Főiskola kereskedelmi fejlesztés céljára értékesített. Ezen a területen a városban működő egyik meghatározó kereskedelmi áruházlánc kíván üzleti célú fejlesztéseket megvalósítani.
2. Kollégiumi terület kb. 8,2 ha. Ezen a tömbön belül találhatók a Főiskola által korábban kialakított, felújított kollégiumi épületek, amelyek továbbfejlesztéséhez sport, kulturális létesítmények jövőbeni megvalósításához biztosított az elképzelés további fejlesztési területeket.
3. Kecskeméti Innovációs Központ számára fenntartott 4,1 ha-os terület. A fejlesztési elképzelés a következő fejezetben kerül részletesen ismertetésre.
4. Kecskemét MJV Önkormányzat tulajdonában lévő kb. 4 ha-os terület. Ezen a tömbön belül található egy középiskola, valamint 6 db felújított (egyenként 60 lakásos) lakóépület, melyből két épület magántulajdonban van, míg négy épületet bérlakásként hasznosít a város. Továbbá egy hetedik épület szintén városi tulajdonban van és még felújításra vár.
5. A Főiskola tulajdonában lévő közvetlen értékesítésre tervezett kb. 5,6 ha-os összterületű ingatlanok. A Főiskola e területeket értékesíteni tervezi, melyek biztosítanák a további területek fejlesztéséhez szükséges saját anyagi forrásokat.



6. A Kecskeméti Főiskola és Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzat közös hasznosítására tervezett ingatlanok, melyek összesen kb. 29 ha nagyságú területet fednek le.

8.5.2.2. Ipari Park bővítés

A város tulajdonában lévő ipari park bővítésére több elképzelés is született, melyek közül itt a projekt előkészítése során véglegesnek nyilvánított verziót mutatjuk be.

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata 1998-ban nyerte el az ipari park címet egy 55,8 ha összterületű és 51,8 ha hasznosítható területre, melyet az elmúlt években teljes egészében betelepítettek. Már a cím elnyerésekor megfogalmazták, hogy a területet bővíteni kell, mert erre vonatkozóan folyamatos igény jelentkezett. A bővítésnek területi akadályai nincsenek, hiszen a park mellett található olyan telkek, melyek ilyen célra hasznosíthatók. Kecskemét város településrendezési terve is azzal számol, hogy város ezen része ipari területként funkcionál a jövőben.

A bővítés célja, hogy a jelenlegi ipari park szolgáltatásait bővítse, és egy klasszikus ipari parki infrastruktúra kerüljön kialakításra. Éppen ezért a bővítéséhez megvásárlásra került a 8683/98 hrsz-ú 2,7 ha nagyságú terület. Erre egy 741 m² felületű inkubátor, illetve szolgáltatóház, valamint a termelőtevékenységekhez kapcsolódó 2277 m² teljes felületű üzemcsarnok épül. Ez az infrastruktúra megfelelő lesz arra, hogy a betelepülő vállalkozások számára a működést és a termelést segítő szolgáltatásokat nyújtsa. Az ipari park körül további 70 ha nagyságú magántulajdonban lévő terület található, mely az ipari park része lesz a későbbiekben. A tervezett szolgáltatóháznak, és az üzemcsarnoknak olyan lesz a kiépítése, hogy a későbbi igényektől függően tetszőlegesen bővíthetők.



8.5.4. Funkcióbővítő városrehabilitáció első és második üteme – Rákóczi út és a Vasútkert rehabilitációja, Arany János utca, Luther köz, Ózsinagóga és tömbje

Cél a történelmi városközpont közterületeinek és kapcsolódó épületeinek, portáljainak felújítása, fejlesztése és attraktivitásának, vizuális megjelenésének javítása és városképileg koherens városközpont kialakítása. A védett városkép természeti értékeinek megóvásával a környezeti erőforrások fenntartható hasznosítása. A program megvalósulása a társadalmi élet valamennyi résztvevőjét érinti.

Olyan színvonalas és nyilvánosan elérhető fejlesztés valósul meg, ami elsősorban a vonzó városi környezet kialakításával a város turisztikai vonzerejét kívánja növelni és a város más irányú fejlesztési elképzeléseivel együttesen hozzájárul a térség turisztikai vonzerejének növeléséhez. A program keretében sor kerülne zenei központ kialakítására, főtéri rekonstrukció folytatására, üzletek, irodák megközelíthetőségének, infrastrukturális feltételeinek javítására, műemlék épületek felújítására (szecessziós Városháza, Zsinagóga), a főtér térbeli kapcsolatainak bővítésére, valamint tömbrehabilitációs akcióprogramokra.

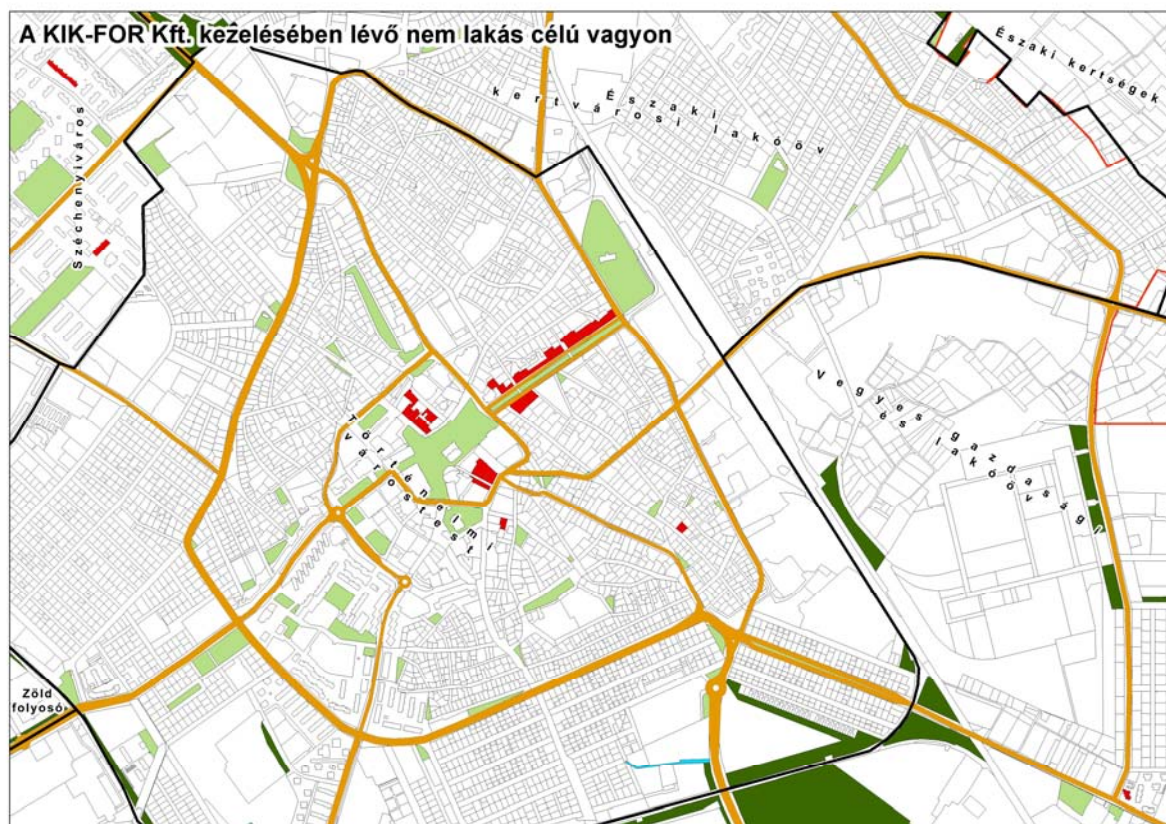
Az önkormányzatnak a 100 %-os önkormányzati tulajdonban lévő KIK-FOR Kft-n keresztül jelentős nem lakás célt szolgáló ingatlanvagyonra van a program által érintett területen. Ezen vagyonelemeket, mint városképet alakító, valamint funkciójukból eredően kulturális, illetve idegenforgalmat befolyásoló tényezőkként kell értékelni és felhasználni a fejlesztési célok elérésének érdekében. A város a cégén keresztül megfogalmazta a pályázati kiírásokban is szereplő céljait, mely pl. a Rákóczi utat is érintő funkció-bővítő városrehabilitáció I. ütemében ezen bérlemények egy részének funkcióváltásait is jelenti. E területen 27 db üzlethelyiség fekszik 4206 m²-es, illetve 2 db hasznosítható pince 108 m²-es alapterülettel. A bérleti összetétel cserélésével e területen meghatározott elvárások többségében a kulturális, vendéglátó, illetve idegenforgalmi funkciók.

A II. ütem az Ózsinagóga – Luther köz – Arany János utca területét öleli fel. E területen fekvő üzletek száma 14 db, 1277 m² alapterülettel, ahol szintén a fenti I. ütemben ismertetett funkcióváltások a meghatározó elvek, természetesen egyik területen sem elhanyagolva a szintén vonzó, de a belvároshoz méltó megjelenésű és áru kínáló kereskedelmi funkciókat.

A II. ütem területét is érinti az a tervpályázat, melyet a város és a BME Lakóépülettervezési Tanszéke írt ki a DLA képzés keretén belül. A beérkezett 14 db pályamű magas színvonalon vizsgálta a beavatkozás lehetőségeit, jellegét, színvonalas és a város számára hasznos ötleteket tartalmazó megoldások feltárásával. A város vezetésének szándéka ezen egyetemi partnerség fenntartása illetve tovább mélyítése.



17. számú ábra: A Kik-For Kft. kezelésében lévő nem lakás célú vagyon területi elhelyezkedése



8.5.5. „Kecskemét kulturális öröksége” program

Az e programba sorolt fejlesztések szoros összefüggésben vannak a funkcióbővítő városrehabilitációban megfogalmazott elképzelésekkel, mintegy kiegészítik azokat. A program legjobban kidolgozott projektje az „Agóra-program”. A konstrukció átfogó célja olyan közművelődési intézményrendszer kialakítása, amely a közoktatási és közművelődési rendszerek összekapcsolásával az egész életen át tartó tanulás feltételeinek és infrastrukturális hátterének javítását szolgálja, valamint jobb minőségű kulturális szolgáltatások nyújtását teszi lehetővé. A fenti célok elérését az Agóra intézménytípus² létrehozása biztosítja.

A program során az önkormányzat tulajdonában lévő Erdei Ferenc Kulturális és Konferencia Központot alakítják át multifunkcionális közösségi központtá, amely elsősorban azt jelenti, hogy annak épületét olyan módon bővítik, hogy az alkalmassá váljon a

² Az Agóra többfunkciós (multifunkcionális) közösségi központ, közművelődési intézmény, mely sajátosan kialakított épített környezetben alkalmas a közösségi-művelődési, oktatási-felnőttképzési és élmény funkciókat integráló, e funkciók mentén gazdag kulturális szolgáltatást kínáló működésre, a helyi társadalom, a város szociokulturális fejlesztésére.



legmagasabb szintű, integráltan működő, multifunkcionális kulturális és közösségi szolgáltatásokra, valamint teljes körű területi közművelődési tanácsadó működtetésére.

8.5.6. „Hírös város” turisztikai vonzerő program

A programhoz két beruházás kapcsolódik, melyek területileg szorosan összekapcsolódnak. Az első fejlesztés a meglévő Szauna Szálló felújítását és szolgáltatásainak bővítését jelenti, míg a második a Kecskeméti Élmenyfürdő és Csúszdapark fejlesztését.

A Szauna Szállót az önkormányzat 2006-ban a Hírös Park Ingatlanhasznosító Kft.-be apportálta, mely gazdasági társaságnak 100 %-ban tulajdonosa. A társaság a tavalyi évben pályázatot nyújtott be a hotel felújítására, az ott nyújtott szolgáltatások bővítésére és minőségi színvonalának emelésére. A cél egy öt csillagos wellness szálló kialakítása, mely kapcsolódik a Bács-Kiskun Megyei Kórház gyógyintézeti központ projektjéhez.

A Szauna Szállóhoz térben és funkcióban is szorosan kapcsolódik a Kecskeméti Élmenyfürdő és Csúszdapark új szolgáltatásokkal és funkciókkal történő bővítése is. A terület a Kecskeméti Sportlétesítményeket Működtető Kht. kezelésében van, amely 100 %-ban az önkormányzat tulajdona. A beruházás főbb elemei:

- új, fedett vízipark, melyben helyet kaphat többféle csúszda, gyermek játékvilág különféle szórakoztató játékokkal, felnőtt élmenymedence többféle játékos elemmel, pl. sodró folyó, vízesések, hullámmedence;
- új, fedett élmenyfürdő kiúszó-medencével;
- új, fedett, a nemzetközi sportszabványoknak megfelelő méretű 50 m-es, 10 pályás versenyuszoda,
- melegítő medence, ami a vízilabda-, bűvár- és úszóedzések helyszínéül szolgál,
- oktatómedence, mely a kötelező úszásoktatás lebonyolítására alkalmas.

8.5.7. A „megújuló kiskunsági táj” programja

A program alapvetően a Kecskemét külterületét célozza meg, ahol az önkormányzat is jelentős számú ingatlannal rendelkezik, így mindenképpen fontos ezek kezelését és a velük kapcsolatos terveket is áttekintenünk, melyben telekalakítások, agrárlogisztikai központ és tájtörténeti park létrehozása is szerepel.





8.5.7.1. Agrárlogisztikai központ

A projekt célja egy olyan agrárlogisztikai rendszer kiépítése az ország közepén, mely a régió agrárszektorának és ezen belül is kertészet nemzetközi versenyképességét biztosítja. A projekt célcsoportja a TÉSZ-ekben integrált zöldség-gyümölcs termelők, de haszonélvezője a régiós feldolgozóipar és az élelmiszerbiztonság növelésére is lehetőséget nyújtó termeltetési-beszállítói rendszerek az egyszerűbb megszervezhetőségen keresztül. Ehhez szorosan kapcsolódik egy agrár-innovációs központ, mely szolgáltatásaival a teljes élelmiszer-vertikumot szolgálja. Az agrár-innovációs központ inkubátori területén olyan innovatív vállalkozások kapnak helyet, melyek szintén a térség termelői számára kínálnak korszerű termékeket, illetve szolgáltatásokat, valamint célirányos fejlesztéseket végigvezetve és az eredményeket a termelők számára biztosítva elsősorban a régiós feldolgozóipar és a termelői oldal szorosabb kooperációját teszik lehetővé. A megvalósítás lehetséges helyszíne az önkormányzat tulajdonában lévő Nagybani Piac területe.

8.5.7.2. Mezőgazdasági területek hasznosítása és vagyonkezelése

A jelentős számú és területi nagyságú külterületi mezőgazdasági földterületeket elhelyezkedésük, rendezési tervi besorolásuk, adottságaik alapján 3 fő vagyonsorozatba sorolta a vagyonkezelési koncepció:

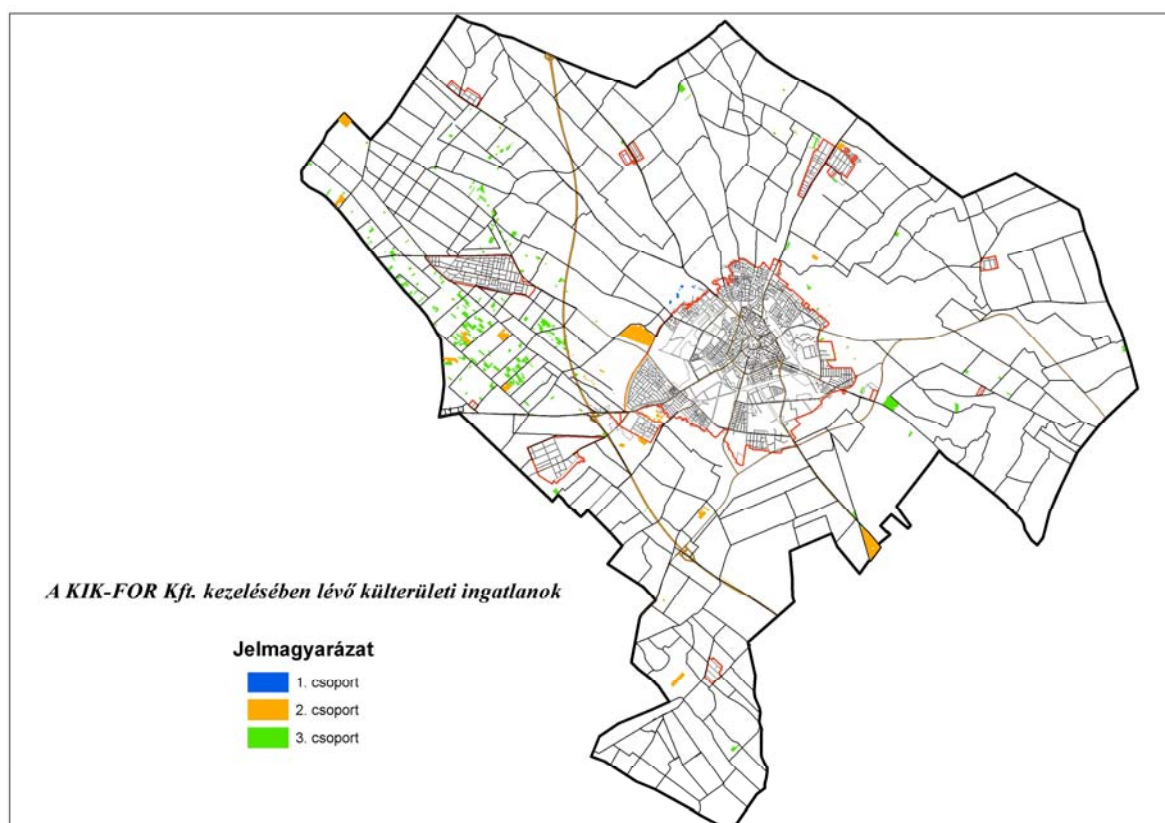
Első csoport: azon jelenleg még külterületi mezőgazdasági rendeltetésű földterületeket tartalmazza, melyek a belterület szélén, ahhoz közel helyezkednek el, illetve a településrendezési tervi előírások a területek nem mezőgazdasági célú felhasználását irányozza elő. Az ingatlanok – termelésből való kivonása, belterületbe vonást, esetleges telekhatár rendezést, fejlesztést követően – már jelentősen értéknövekedett kategóriába kerülnek és ezt követően születhet döntés a konkrét hasznosíthatóságukról. Ilyenek például a Halasi úti zártkerti ingatlanok, Alsószéktői, Máriahegyi, Felsőszéktői stb. területek. Ezen ingatlanok hasznosítása elsősorban közép és hosszútávon történhet meg.

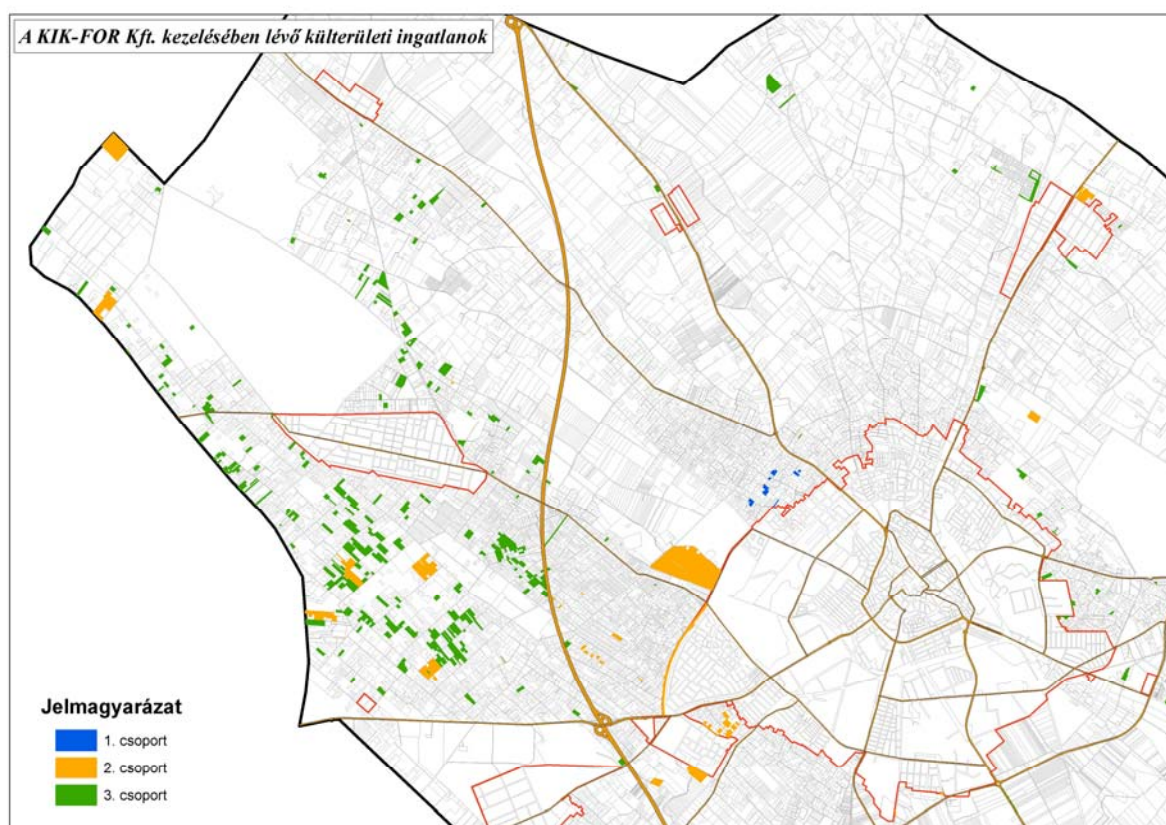
Második csoport: azon mezőgazdasági földterületeket tartalmazza, melyek a rendezési tervi előírások szerint mezőgazdasági rendeltetésű területen helyezkednek el, és hosszútávon Önkormányzatnak ezeket meg kell tartani saját tulajdonban. A megtartásuk indoka: védett természeti területek (arborétum mellett a Mária kápolna előtti ősgyepes terület); terület nagyságuk alapján hosszútávon eredményesen bérbe adhatók, hasznosíthatók (pl. a 8-10 ha nagyság feletti területek). Ezen nagyobb egybefüggő területek esetén lehetőség van esetlegesen erdő telepítésre is.



Harmadik csoport: azon mezőgazdasági rendeltetésű területeket tartalmazza, melyek a város külterületén szétszórtnan helyezkednek el, kisebb alapterületűek és a bérbeadáson túlmenően a hosszú távú megtartásukhoz az Önkormányzatnak nem fűződik gazdasági érdeke. Ezen vagyoncsoportba tartozó területek közül (az áttekintet szerződések alapján) a bérbe vételre csak mintegy 50 %-os mértékben van igény, a területek kb. fele része hasznosítatlan, parlag. Az elfogadott koncepció szerint – amennyiben igény, vételi szándék merül fel ezen csoportba tartozó ingatlanok iránt, akár a bérbe adott, akár a parlag területek megvásárlására, úgy – javasolják ezen vagyonkörbe tartozó elemek értékesítését. A területek nagy száma miatt az esetleges értékesítésük, jelentősebb számú csökkentésük csak fokozatosan, több éven keresztül történhet meg. A területek szétszórtsága, viszonylag kis alapterülete, gyenge földminősége (aranykorona értéke) nem teszi lehetővé gazdaságos hasznosíthatóságukat.

19. számú ábra: A Kik-For Kft. kezelésében lévő külterületi ingatlanok I.



20. számú ábra: A Kik-For Kft. kezelésében lévő külterületi ingatlanok II.**8.6. Kecskemét vagyongazdálkodásának általános stratégiai célkitűzései****8.6.1. A vagyon****működtetésére vonatkozóan**

- pontos, megbízható és naprakész vagyonszázter vezetése, folyamatos felülvizsgálata, valamint ennek alapján az egyes vagyonelemek forgalomképesség szerinti elhatárolása alapkövetelményként határozható meg,
- a földterületek, ingatlanok állományának egyenkénti felülvizsgálata, kihasználtságuk, funkciójuk meghatározása szükséges,
- az intézményrendszer átszervezését követően célszerű felülvizsgálni az intézmények használatába adott vagyoni kört, átcsoportosítani a forrásokat, gondoskodni a feleslegessé vált vagyon hasznosításáról,
- a kötelező feladatok ellátásához nem szükséges és bérbeadás útján sem hasznosítható vagyontárgyak bevétel-orientált hasznosítása, értékesítése,



- a sajátérő felhasználásával és pályázati támogatás igénybevételével folyó beruházások kapcsán létrejövő új ingatlanok használatbavétele után a felszabadult vagyontárgyak hasznosítása;

állagmegóvására, felújítására vonatkozóan

- feladat a folyamatos felmérés, a szükséges források biztosítása,
- megtérülés-vizsgálat, költség-haszon elv érvényesítése;

bővítésére vonatkozóan

- az elérhető pályázati források megszerzése,
- kisajátítások, árveréseken való részvétel,
- vásárlás;

korszerűsítésére vonatkozóan

- a vagyongazdálkodás körében fel kell mérni az ellátottsági szintet és a használhatósági szintet, amely nem csak a számviteli nyilvántartások alapján képezhető mutatók (pl. elhasználódási fok, használhatósági fok) kiszámítását jelenti, hanem az eszközök helyszíni szemle alapján történő meghatározásra is sor kell kerülni, a helyszíni szemlék alapján a kihasználtságot is fel kell mérni, amely megteremti a lehetőséget a kihasználatlan kapacitások hasznosítására, az eszközök bérbeadására, értékesítésére.

8.6.2. A vagyongazdálkodásból származó bevételek lehetséges felhasználása

Szükséges kimondani, hogy a vagyongazdálkodásból származó bevételek csak felhalmozási kiadásokra használhatók. Alternatíva lehet a beruházási-felújítási tartalék képzése, befektetési portfólió kialakítása.

8.6.3. Lakásgazdálkodási koncepció

Az Önkormányzat a lakásokat kezelő KIK-FOR Kft-vel együttműködve a 2013-ig szóló gazdasági programjában a következő lakásgazdálkodási célkitűzéseket határozta meg:

- *Önkormányzati tulajdonú lakások felújítása*





Az önkormányzat továbbra is támogatja az iparosított technológiával épült épületek energia-megtakarítását eredményező felújítását állami támogatás igénybevételével. A program szerint 2013-ig 100 millió Ft-os nagyságrendben önkormányzati saját forrást biztosít állami támogatás igénybe vétele mellett.

- *Költségalapú bérlakás állomány fejlesztése*

Az állami támogatással megvalósult homokbányai 240 db felújított lakáson kívül újabb költségalapú bérlakások létesítése indokolt, mivel rendkívül nagy ezekre az érdeklődés. Tárgyalások folynak újabb épület átvételére és felújítására szintén pályázati forrásból.

- *Szociális bérlakás fejlesztése*

Fő célkitűzés a jó műszaki állapotú lakásállomány megtartása, folyamatos karbantartással, felújítással a lakásállomány műszaki állapotának szinten tartása. A rossz műszaki állapotú, mintegy 8%-nyi lakásállomány teljes felszámolása indokolt. A lakások pótlása jó műszaki állapotú lakások vásárlásával és építésével lehetséges. A rehabilitálandó területeket megvizsgálva kiemelhetők olyan területek, amelyek telekként (méretük és elhelyezkedésük miatt) értékesek, a rajtuk található épületek viszont rossz műszaki állapotban vannak. Ezekre a telkekre - a műemléki jelleg és védettség megtartásával - jelentős értékű vagyonelemként megjelenő társasházakat lehetne építeni, melyek pl. piaci alapon bérbe adhatók, lakásonként értékesíthetők, stb.

- *Nagy értékű, belvárosi önkormányzati lakásingatlanok felújítása*

Kecskemét Város több évtizedes problémája a „szlömösödés”, illetve ennek kezelése úgy építészeti, mint szociálpolitikai szinten. A belvárosi ingatlanok elhelyezkedésük miatt jelentős értéket képviselnek, ezzel kiemelkednek a bérlakások sorából. Prioritást élvező célkitűzés ezen bérlakás-állomány műszaki állapotának fejlesztése. Fontos feladat városképi szempontból is az önkormányzati tulajdonrészrel rendelkező műemléképületek felújítása, mely önkormányzati forrásból a társ tulajdonossal közösen, pályázati támogatások igénybevételével történne meg (pl. Szabadság tér 3., Rákóczi út 2., Rákóczi út 3.).

- *Felújításra kerülő költségtérítéses lakásállomány bővítése*

Egyre kevesebb igény jelentkezik a Fiatal Házak Otthonában történő elhelyezésre, ugyanakkor egyre nagyobb igény van a felújított bérlakások bérbevételére. Ezt figyelembe





véve hozta meg az önkormányzat azt a döntést, hogy a Széchenyi sétány 2-4. sz. alatti épület marad csak FHO-ként, a Petőfi S. utcai épületben lévő lakások folyamatos felújítást követően költségtérítéssel fognak működni.

- *Nyugdíjas lakások létesítése*

A nyugdíjas lakásokra 10-15-szörös túljelentkezés van, így a lakásállomány bővítése, fejlesztése indokolt. A KIK-FOR Kft. által elvégzendő rossz műszaki állapotú területek szanálását követően megüresedő területek (pl. Kaszap u. 7.) beépítésével lehet mód új nyugdíjas lakások építésére, esetleg külső források igénybe vételével.

8.6.4. Együttműködési lehetőségek (magánszféra, PPP, stb.)

Az önkormányzati fejlesztések, beruházások elsősorban pályázati forrásokból valósulhatnak meg a szükséges önerő biztosítása mellett. Figyelemmel kell lenni arra, hogy az EU-s pályázati forrásokhoz többségében utófinanszírozással lehet hozzájutni, ezért gondoskodni kell, hogy az éves költségvetésben biztosításra kerüljön a megfelelő mértékű pályázati forrás előirányzat.

Annak érdekében, hogy további fejlesztések kerüljenek megvalósításra, új források bevonására van szükség. Alternatívaként kezelhető a külső finanszírozók (magánszféra) egy-egy beruházás megvalósításába történő bevonása. Minden esetben figyelemmel kell lenni azonban a külső források koncentrálására. A koncentráció lényege, hogy a mindig szűkös erőforrásokat gazdasági és földrajzi értelemben egyaránt ott kell felhasználni, ahol hasznosulásából a lehető legnagyobb gazdasági és társadalmi előny származik.

A magánszféra önkormányzati beruházásokba történő bevonásának az utóbbi években megjelent formája a PPP konstrukciók kialakítása. E konstrukciók alapvető célja a beruházások finanszírozásának elnyújtása, a közvetlen hitelfelvétel elkerülése. (Különösen azon önkormányzatok alkalmazhatják ezt a megoldást, akik elérték a költségvetésben meghatározott hitelfelvételi küszöbüket.) A magáncégek közvetlen, vagy közvetett önkormányzati garanciával vesznek fel hitelt, amiből megvalósítják a tervezett fejlesztést, majd üzemeltetik a létesítményt, amiért cserében meghatározott ideig előre kialkudott bevételre tesznek szert. Az üzemeltetési idő lejártá után a konstrukció keretében épített létesítmény tulajdonjoga az önkormányzatra száll.

A PPP konstrukciók egy része központi kormányzati program, mint például a 2004-ben elindított Sport XXI. Létesítményfejlesztési Program. Ebben a konstrukcióban a központi





kormányzat azt vállalta, hogy a konstrukcióban meghatározott feltételek mellett megépített sportcsarnokok jövőbeni üzemeltetési díjához hozzájárul. A program iránt kilenc önkormányzat érdeklődött, de végül csak egy, Kiskunfélegyháza építette meg a létesítményt. (Az építkezés 1,5 mrd Ft-ba került, az üzemeltetésért Kiskunfélegyháza évi 220 millió Ft-ot fizet 15 éven keresztül. Ebből a díjból évente az állam kb. 45 millió Ft-ot vállal magára.) A többi önkormányzat a beérkezett túl magas árajánlatok miatt leállította az előkészített projekteket. Ebben az esetben tehát a „beruházók” túlárasták saját teljesítményüket, különösen azt figyelembe véve, hogy később a kilenc önkormányzathoz több is megvalósította a fejlesztést hasonló konstrukcióban (pl.: Veszprém), csak olcsóbb, megbízhatóbb partnerekkel és a saját maguk kialakította feltételrendszer szabályai között.

A példa alapján tehát azt mondhatjuk, hogy a megfelelő célra (nem a helyi közutak fejlesztésére például) indított PPP programok korszerű infrastrukturális finanszírozási konstrukcióknak tekinthetők. Egy jól strukturált helyi PPP sok esetben kedvezőbb megoldás lehet, mint a központi támogatással megvalósuló beruházás, vagy annak elhalasztása, de csak abban az esetben, ha a konstrukció nem a hitelfelvételi korlátozás megkerülésére szolgál.



8.7. Összegzés

A vagyongazdálkodási stratégia az önkormányzat teljes gazdálkodását átfogóan kezeli, kitérve minden egyes vagyonelemre, mind a forgalomképes, mind a forgalomképtelen, mind a szabad felhasználású, mind a kötött felhasználású elemekre.

Az integrált városfejlesztési stratégiához kapcsolódóan az ingatlangazdálkodási terv az önkormányzat átfogó vagyongazdálkodási stratégiájára épül, azzal egységes egészet alkot.

Kecskemét Megyei Jogú Város működését áttekintve a vagyongazdálkodás terén a következő megállapítások, illetve javaslatok kerültek megfogalmazásra:

A nyilvántartás rendszerének átalakítása

Az ingatlanhasznosításban számottevő bevétel növelési – és így költségvetési-hiány csökkentési – potenciál rejlik, amelyet jelen körülmények között egységes és átfogó vagyonstratégia, valamint ennek megvalósítását támogató célszerű és naprakész nyilvántartás és információs rendszer hiányában a város nem tud megfelelően kihasználni. Elengedhetetlenül szükség van ehhez egy olyan nyilvántartási rendszer felépítésére, amelyben minden – a vagyonnal kapcsolatos releváns – adat megbízhatóan és naprakészen szerepel. Létre kell hozni egy olyan rendszert, amely egy adatbázisban, többféle lekérdezést lehetővé téve tartalmazza a vagyontárazs adatait és a vagyonhasznosításra vonatkozó szerteágazó információkat.

Forgalomképesség szerinti felülvizsgálat

A vagyongazdálkodási stratégiában lefektetett alapelveknek megfelelően meg kell határozni a forgalomképesség szerinti kategóriák közötti átsorolás lehetőségeit, eseteit. Ezek alapján időszakosan szükséges az önkormányzati vagyon funkció és forgalomképesség szempontjából történő felülvizsgálata.





Vagyonghasznosítás

A passzív ingatlanvagyon vonatkozásában az intézményrendszer átszervezését követő aktivizálható vagyonelemek feltárása mellett párhuzamosan érdemes megvizsgálni a kötelező feladatellátáshoz kapcsolódó vagyonelemekkel történő gazdálkodást, illetve ezek üzemeltetését, fenntartását (például víz- és csatornahálózat, hulladéktelep, utak, közterületek).

Felül kell vizsgálni az önkormányzati feladatellátással kapcsolatos közüzemi és városüzemeltetési szerződéseket, illetve a közüzemi szolgáltatások díjazását.

Az aktív ingatlanvagyonra vonatkozóan az önkormányzatnak döntenie kell, hogy mely ingatlanokat kívánja megtartani, hol tervez funkcióváltást, melyeket kívánja értékesíteni, melyeket kívánja bérbe adni, mit kíván felújítani. A döntést hálótervbe foglalva, határidő és felelős megjelölésével kell megjeleníteni.

Portfólió vagyon

Az önkormányzati tulajdonú gazdasági társaságokon kívül az önkormányzat meglehetősen szétaprózott vagyonnal rendelkezik különböző gazdasági társaságokban. Folyamatosan figyelemmel kell kísérni e téren az önkormányzat részesedésével működő társaságok gazdálkodását. Amennyiben nem teljesítik a velük szemben támasztott követelményeket, nem felelnek meg az elvárásoknak, haladéktalanul végre kell hajtani a tőkekivonást.

Az átmenetileg szabad pénzeszközöket célszerű nyílt végű, tehát gyorsan mobilizálható, ugyanakkor biztonságos (állam által garantált) befektetésben elhelyezni.

Vagyonkezelés

A vagyonkezelői jog különleges gazdálkodási lehetőségeket biztosít a vagyonkezelő számára. Ezek a lehetőségek akkor aknázhatók ki optimálisan, ha a vagyonnal való gazdálkodás szabályrendszere megalapozza a rugalmas döntések meghozatalát, lehetővé teszi a rendelkezésre álló mozgástér kihasználását. A vagyonkezelésbe adott vagyonelemek tekintetében olyan szabályrendszert kell megalkotni, amely az önkormányzat vagyonrendeletén alapul, de kikerülhetővé teszi azokat a "bürokratikus" elemeket, melyek gátolják a piacon történő eredményes érvényesülést.





További – a vagyongazdálkodással összefüggő – feladatok

1. A városi vagyongazdálkodás szabályainak ismételt áttekintése, különösen az önkormányzat gazdasági társaságainál kezelésben lévő vagyonelemekkel kapcsolatban. Ezeket a feladatokat hassa át az életszerűség, a rugalmasabb és gyorsabb döntéshozatal, valamint a piaci lehetőségek kihasználása.
2. Az IVS városrészeire készült gazdasági, társadalmi-szociális elemzések eredményeire alapozottan ki kellene / lehetne alakítani egy területi zóna rendszert a közszolgáltatások szervezését illetően. Azaz városrészenként át kellene tekinteni az önkormányzat által nyújtott közszolgáltatások és a hozzájuk kapcsolt intézményvagyon fenntartásának szükségességét, minőségi színvonalát és fejlesztési igényét.
3. A helyi közutak vagyonkezeléséhez célszerű lenne felállítani egy térinformatikai alapon működő vagyontaszter, melybe a készülő közlekedési koncepció eredményeit, a különböző beruházási terveket, és a közvilágítási rendszer elemeit integrálni kellene a hatékonyabb működtetés, karbantartás és fejlesztés érdekében.
4. Hasonlóan városrészenként készülhetne el egy fa és zöldfelület kataszter.
5. A TRT szabályozásai alapján a teljes városi közigazgatási területen meg kellene vizsgálni az összes állami és önkormányzati tulajdonú zöld és barna mezős beruházást lehetővé tevő vagyonelem ingatlanfejlesztési lehetőségeit (pl. nagybani piac), ill. ezekre konkrét terveket kell kidolgozni.
6. Az önkormányzat gazdasági társaságainak vagyongazdálkodási célú működését át kell tekinteni, és az érdekellentéteket a rendszerben meg kellene szüntetni (azaz a szociális és non profit feladatokat ne nyereségorientált cégek végezzék).
7. Új bérlakás építési programot kellene indítani részben a város vagyonának gyarapítására, részben a társadalmi problémák megoldására.
8. A jövő beruházásainál elsőbbséget élvezhetnének – a közvagyonban maradóan – a város hasznosítható területei.

