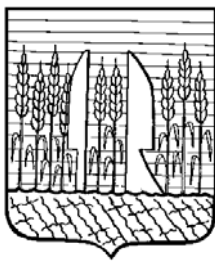


BUDAPEST-CSEPEL



ÖNKORMÁNYZATA

ALPOLGÁRMESTER

J A V A S L A T

**önkormányzati intézményi ingatlanvagyon kezelési és gazdálkodási
rendszerének kialakítására, illetve egységesítésére**

Készítette: Szenteczky János
ügyvezető igazgató
CSEVAK Kft.

Előterjesztő: Orosz Ferenc
alpolgármester

Előterjesztést megtárgyalta: valamennyi bizottság

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

.....
Dr. Szeles Gábor
jegyző

Budapest-Csepel Önkormányzata
Képviselő-testülete

2006. évi **175.** sz. előterjesztés

Testületi ülés dátuma: 2006. 11. 28.

Leadási határidő:

2006. november 9.

Testületi ülés időpontja:

2006. november 28.

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest-Csepel Önkormányzata 2004. évben a CCA Rt-vel komplex vizsgálatot végeztetett az Önkormányzat gazdálkodása, intézményrendszerének működése tárgyában. E vizsgálat feltárta a vagyongazdálkodás területén meglévő lehetőségeket és az itt érzékelhető szabályozási, működési problémákat.

Ezt követően 2005. év I. félévében célirányos vizsgálat folyt a vagyongazdálkodás szervezeti, működési, jövedelmezőségi kérdéseire fókuszálva, már figyelembe véve az Ötv-t módosító 2005. évi XCII. tv. vagyongazdálkodással kapcsolatos, új lehetőségeket biztosító előírásait is.

Az elkészült vizsgálati jelentés a feltárt problémák ismeretében az alábbi kérdések megoldását helyezte javaslatainak középpontjába:

- 1) **Vagyonfelügyeleti rendszer kialakítása, annak szervezeti hátterével egyetemben.**
Ennek célja a teljes önkormányzati vagyon feletti áttekintés biztosítása, az önkormányzat vagyongazdálkodási stratégiájának kialakítása a gazdasági programmal komform módon, a vagyongazdálkodás ellenőrzése, a szükséges beavatkozásokra vonatkozó javaslatok előkészítése a tulajdonosi jogokat gyakorló Képviselő Testület felé.
A javaslat eredményeképpen létrejött a Polgármester irányítása alatt álló Vagyonfelügyeleti Tanács, amely már rövid ideje tartó működése során megalapozott javaslatokkal támogatta a Képviselő Testület vagyonnal kapcsolatos döntéseit.
- 2) **Városüzemeltetési szakterület egységes rendszerbe foglalása, a Polgármesteri Hivatal Beruházási Irodájának áthelyezése a CSEVAK Kft. szervezetébe, a CSEVAK Kft. szervezeti keretei között valamennyi városüzemeltetési és ahhoz kapcsolódó beruházási feladat egy szervezetbe integrálása.** A feladat 2006. július 1-jével realizálódott.
- 3) **Városfejlesztési döntésekre alapozott ingatlanfejlesztési apparátus létrehozása a CSEVAK Kft. szervezeti keretei között,** a meglévő humán erőforrások integrálásával. A feladat végrehajtása 2006. július 1-jével megkezdődött a szervezeti és személyi feltételek kialakításával, a feladatok meghatározásával.
- 4) **Az intézményi ingatlanokra kiterjedő egységes ingatlankezelési és gazdálkodási rendszer kialakítása a CSEVAK Kft. szervezetében,** a szakmai és pénzügyi erőforrások koncentrációja és azok ésszerű allokációja érdekében, figyelembe véve az intézményi ingatlanokat érintő sajátos jogszabályi előírásokat.
A kezelési és gazdálkodási tevékenység koncentrációjával ugyanis lehetőség van az intézményi ingatlanok állapotfelmérése után a karbantartási, felújítási feladatok prioritási sorrendjének meghatározására, a rendelkezésre álló források ennek megfelelő felhasználására (pl. energiaigény csökkentés, stb.) További előny érhető el azzal, hogy nagyobb volumenű közbeszerzési eljárásokon kedvezőbb árszinten végezhetőek el a munkák.
A személyi jellegű és anyagjellegű ráfordítások optimalizálhatók a koncentráció következtében.
- 5) **Az Önkormányzat intézményei részére végzett szolgáltatások szakmai, szervezeti hátterét fokozatosan ki kell építeni** a CSEVAK bázisán (pl. őrzésvédelem, takarítás, könyvelés, stb.)

Hangsúlyosan szóba került továbbá a 2005. évi XCII. tv. alapján 2007. január 1-jével megnyíló lehetőség kihasználása, mely szerint az Önkormányzat vagyonkezelői jogot alapíthat, s e jog gyakorlására a CSEVAK Kft-t jelölheti ki.

A tanulmány azonban azt is kihangsúlyozza, hogy a fentiekben megfogalmazott erőforrás koncentráció, a kialakítandó egységes szervezeti rendszer, valamint az Önkormányzat és a CSEVAK Kft. közötti feladatmegosztást, együttműködést és az ehhez kapcsolódó elszámolást szabályozó megállapodás realizálása –az ebben rejlő, a tanulmányban jelzett és a Képviselő-testület által megismert előnyök mielőbbi kihasználása érdekében– sürgős, a vagyongazdálkodási jog alapítását is megelőző feladat.

A fentiek figyelembevételével a jelen előterjesztés ***a vagyongazdálkodási rendszer egységesítésére és a CSEVAK-ra alapozott vagyongazdálkodási jog kijelöléssel történő alapításának szándékára tesz javaslatot.***

Az előkészítő munka időszakában tisztázni kell, hogy a vagyongazdálkodási jog hogyan segítheti az önkormányzatot kötelező feladatainak ellátásában, és egyúttal állapítson meg differenciált követelményrendszert a vagyongazdálkodási jog gyakorlásával megbízott CSEVAK-kal szemben.

A vagyongazdálkodási jog alapítása a Képviselő-testület hatásköre. Ugyancsak a Képviselő-testület dönt a vagyongazdálkodási szerződés tartalmáról.

A vagyongazdálkodási jog a forgalomképes és a korlátozottan forgalomképes vagyont érintheti, de nem terjedhet ki a lakás és nem lakás céljára szolgáló ingatlanvagyont. A vonatkozó jogszabály alapján célszerűnek látszik kijelölni azt a vagyongazdálkodási jogot, amelyre egyáltalán lehet vagyongazdálkodási jogot alapítani.

A már eddig végrehajtott és soron következő feladatok jelentősen kiterjesztik a CSEVAK Kft. tevékenységi körét és szükségképpen átalakítják szervezetét.

A társaság már megvalósult, illetve a későbbiekben kiterjesztésre kerülő tevékenysége során az alábbi főbb feladatcsoportokat kell ellátni:

- ingatlankezelés (üzemeltetés, karbantartás) a lakás- és nem lakás céljára szolgáló ingatlanokon túlmenően az intézményi ingatlanok tekintetében is;
- városüzemeltetési feladatok teljes köre, beleértve a szükséges közbeszerzési eljárások bonyolítását;
- önkormányzati beruházások teljes köre, beleértve a szükséges pályázatok előkészítését, a kapcsolódó közbeszerzési eljárások bonyolítását;
- egységes szemléletű vagyongazdálkodási rendszer működtetése a forgalomképes és korlátozottan forgalomképes vagyont tekintetében, együttműködve a Polgármesteri Hivatal érintett szervezeti egységeivel (Városfejlesztési Ágazat, Városépítési Iroda, Városgazdálkodási Ágazat) különös figyelemmel a Vagyonfelügyeleti Tanács javaslataira és a Képviselő-testület döntéseire;
- a későbbiek során, külön vizsgálat alapján az ingatlankezeléshez kapcsolódó szolgáltatások biztosítása, beleértve –a kezelt ingatlanok nagy számát tekintve– egy gyorsvizsgálati hibaelhárító fizikai részleg létrehozását is.

Az ingatlanvagyont teljes körű kezelése (üzemeltetés, karbantartás) a személyi jellegű ráfordításokat egyértelműen kell, hogy csökkentse, de ugyanez elmondható az anyagjellegű ráfordításokról is. A felújítási, beruházási feladatok célszerű prioritási sorrendje megtakarítást eredményezhet pl.: az energiaköltségeknél. A nagyobb volumenű feladatokra kiírt közbeszerzési pályázatokon pedig kedvezőbb fajlagos árakat érhetünk el.

Ugyanakkor bevételi oldalon meg kell határozni –a szakmai sajátosságok figyelembe vétele mellett– az egyes ingatlanok elvárható bevételeit.

Összefoglalva, a fentiekben bemutatott elvek alapján a CSEVAK működésével szemben a következő alapvető követelmények fogalmazhatók meg:

- **az önkormányzati vagyon működéséből származó bevételek növelése** (differenciált követelményrendszert kell meghatározni, ami figyelembe veszi az önkormányzatok kötelező feladatellátásaihoz kapcsolódó feladatokat);
- **az ingatlanvagyon üzemeltetési költségeinek csökkentése**, az átfedések, párhuzamosságok mérséklésével, illetve megszüntetésével és az üzemeltetés hatékonyságának növelésével (pl.: az egységes szolgáltatói rendszer kialakításával);
- Csepel felzárkóztatása érdekében a fejlesztésekhez a külső forrás bevonás mértékét és a felhasználás hatékonyságát növelni kell. Ennek érdekében a Képviselő-testület által meghatározott fejlesztési stratégia végrehajtásához **hatékony pályázatfigyelés, pályázatelőkészítés és projektmenedzselés megvalósítása**.

A fenti szakmailag elkülöníthető, homogén feladatcsoportok a CSEVAK szervezetének nagyobb léptékű átalakítását teszik szükségessé.

E tekintetben több lehetséges megoldás közül a CCA Rt. által is javasolt ún. divízionális szervezetet tartjuk a célra vezető megoldásnak. Ez a megoldás lehetővé teszi, hogy egy-egy szakmailag komplex feladatot ellátó divízió a jóváhagyott üzleti tervben megfogalmazott feladatát a divízióvezető teljes felelőssége mellett a cég vezetőjének irányítása és folyamatos ellenőrzése, számonkérése mellett, önállóan lássa el.

A cégen belül javasolt divíziók az alábbiak:

1. Ingatlankezelési divízió
2. Városüzemeltetési és beruházási divízió
3. Szolgáltatási divízió
4. Vagyongazdálkodási és ingatlanfejlesztési divízió

A divízionális felépítés kedvező a társaság munkaszervezetének irányítása szempontjából, mert a struktúra horizontálisan nem széles, jól áttekinthető.

A divízionális felépítés kialakítása és annak működtetése független a társasági formától, vagyis a korlátolt felelősségű társasági formában is megvalósítható.

A társaság szervezeti egységeinek legfontosabb feladatai

1. Ingatlankezelési divízió
 - a kezelésben lévő ingatlanokkal kapcsolatos felújítások, beruházások tervezése,
 - önkormányzati tulajdonú lakások, lakóingatlanok üzemeltetése, karbantartása,
 - az önkormányzati intézmények a vagyonkezelő szakterületét érintő beruházásai, műszaki fenntartásai, karbantartása,
 - a befejezett beruházások üzembe helyezése, üzemeltetésre átadása,
 - az önkormányzat érintett intézményeinek energiagazdálkodási, energetikusi feladatainak ellátása, és az érintett épületek energiagazdálkodási programjának elkészítése,
 - az energiatakarékossági intézkedések bevezetésével, betartásával és ellenőrzésével kapcsolatos feladatok,
 - a vagyonkezelő szakterületébe tartozó, intézményi ingatlanokban folyó beruházások, felújítások, fenntartási feladatok műszaki ellenőrzése,
 - a fejlesztési, fenntartási kiadások ütemezése (karbantartás, felújítás, beruházás), a pénzügyi lehetőségek függvényében,
 - nem lakás céljára szolgáló helyiségek üzemeltetése, karbantartása,
 - önkormányzati tulajdonú intézményi ingatlanok üzemeltetése, karbantartása,
 - ingatlanokkal kapcsolatos szerződések előkészítése, megkötése,

- ingatlanokkal kapcsolatos nyilvántartások, adatszolgáltatások kezelése,
- társasházkezelés,
- liftdiszpécser szolgálat üzemeltetése alvállalkozó bevonásával,
- karbantartási tervek készítése,
- közterület használat adminisztratív előkészítése

2. Városüzemeltetési és beruházási divízió

- az önkormányzati beruházásban megvalósuló közműfejlesztések végrehajtása
- az útfenntartással, útfejlesztéssel, útépítéssel kapcsolatos fenntartási, felújítási, beruházási feladatok teljes körű lebonyolítása, a szükséges hatósági engedélyek beszerzése,
- a kerületfejlesztési, rendezési tervek véleményezése
- a vagyonkezelő szakterületét érintő középtávú és éves beruházási tervjavaslatok készítése,
- a közműfejlesztési tervjavaslatok készítése,
- közutak fenntartása,
- települési köztisztaság kerületi feladatának ellátása,
- zöldfelületek karbantartása, fasorok karbantartása, fapótlás,
- közterületek gyomtalanítása, növényvédelmi feladatok ellátása,
- játszóterek karbantartása,
- köztéri órák, nyilvános WC üzemeltetése,
- közvilágítással kapcsolatos ügyintézés,
- utak, járdák, parkolók karbantartása,
- szennyvíz szikkasztók üzemeltetése, karbantartása, csapadékvíz szállítás,
- közterületek környezetvédelme,
- útszegélyek, padkák gyomtalanítása,
- önkormányzati beruházások, felújítások tervezése,
- beruházások, felújítások műszaki, pénzügyi terveinek elkészítése,
- közbeszerzési eljárások műszaki előkészítése, bonyolítása,
- beruházási munkák szerződésének előkészítése,
- különböző pályázatok elkészítése, elkészíttetése,
- beruházások bonyolítása,
- elkészült beruházások átvétele, pénzügyi elszámolások elkészítése,
- különféle adatszolgáltatási kötelezettségek teljesítése,
- együttműködés az érintett hatóságokkal, Fővárosi Önkormányzattal.

3. Szolgáltatási divízió

- pénzügyi, számviteli szolgáltatás ellátása,
- tervezés, elemzés, statisztikai adatszolgáltatás,
- lakbér és bérleti díjak beszedési rendszerének működtetése,
- hátralékok nyilvántartása,
- elidegenített lakások hitelállományának kezelése,
- bankügyletek bonyolítása,
- anyagok, áruk beszerzésének bonyolítása, készletek nyilvántartása,
- őrzésvédelem, tűz-, munka- és környezetvédelem,
- jogi ügyek rendezése,
- humán erőforrás gazdálkodás,
- számítástechnikai szolgáltatás.

4. Vagyongazdálkodási és ingatlanfejlesztési divízió

- önkormányzati forgalomképes és korlátozottan forgalomképes vagyon teljes felmérése, nyilvántartása, az adatállomány naprakész karbantartása,
- az ingatlankataszter, vagyonleltár összeállításához, karbantartásához szükséges adatszolgáltatás,

- egyes vagyonelemek helyzetének tisztázása (terhek, műszaki, jogi, ingatlan-nyilvántartási, stb. problémák regisztrálása, jogtisztaság érdekében intézkedések megtétele),
- a fejlesztési cél-, címzett támogatásokkal, pályázatokkal kapcsolatos feladatok,
- a vagyonkezelő szakterületébe tartozó különböző pályázatok figyelemmel kísérése, a pályázatok elkészítése, határidőre való benyújtása, siker esetén teljes körű lebonyolítása,
- ingatlan-nyilvántartási ügyek intézése,
- telekalakítások bonyolítása,
- közműhelyzet tisztázása, esetlegesen szükségessé váló közműkiváltások, építések, stb. koordinálása,
- ingatlanértékesítés és más formában történő hasznosítás bonyolítása,
- portfólióképzés a stratégiai elvek alapulvételével,
- értékbecslések készítése, készíttetése,
- szabályozási tervek előkészítésében való részvétel, adatszolgáltatás, a nagy összegű kártalanítási igények elkerülése, valamint a befektetői hajlandóság érvényesítése érdekében,
- szanálások előkészítése, bonyolítása,
- rehabilitációs tervekben megfogalmazott és elfogadott feladatok végrehajtása,
- bérleti díjtételek rendszerének kialakítása, egyedi kalkulációk készítése,
- tevékenységhez kapcsolódó helyi rendeletek előkészítése.

Tekintettel arra, hogy a Polgármesteri Hivatal szervezetében tanácsadói státuszban lévő szakemberek is látnak el ingatlanfejlesztéssel kapcsolatos feladatokat, elkerülve a párhuzamos feladat-végrehajtást, valamint biztosítva a meghatározott folyamatok- és az előírt feladatok végrehajtásának ellenőrizhetőségét, az ún. tanácsadói team ingatlanfejlesztéssel kapcsolatos feladatait a következőkben határozhatjuk meg:

- javaslat készítése középtávú vagyongazdálkodási stratégiára,
- éves vagyongazdálkodási irányelvek kidolgozása,
- vagyonelemekkel kapcsolatos jövedelmezőségi elvárások meghatározása, jövedelmezőség közhasznúság szükség szerinti értelmezése,
- befektetői piac vizsgálata, befektetők felkutatása, befektetői konzorcium létrehozása, kapcsolt tranzakció megszervezése,
- finanszírozási programok, lehetőségek vizsgálata, előkészítése, készíttetése
- vagyonkonverziós ügyletek bonyolítása,
- rehabilitációs tervek készíttetése
- önkormányzati pályázatok előkészítése, szükség szerint külső szakértők bevonásával, külső források felkutatása,
- különféle tanulmányok készítése (pl. egy adott terület optimális beépíttetése az összes, befolyásoló tényező (befektetői magatartás, szabályozási tervek, stb.) figyelembe vételével,
- egyedi feladatokhoz jövedelmezőségi számítások elvégzése,
- intézmények vagyonával kapcsolatos elvárások differenciált meghatározása,
- projekt szervezetek létrehozásának előkészítése,
- lakossági kapcsolatrendszer kialakítása, vitás kérdések rendezése,
- (város)reklám-, (város)marketing tevékenység.

A tulajdonosi ellenőrzés egyik legfontosabb fóruma pedig a már létrehozott Vagyonfelügyeleti Tanács kell legyen, ezért indokolt lehet annak ügyrendjét felülvizsgálni abból a szempontból, hogy a tulajdonosi ellenőrzés további erősítése legyen biztosítható.

A megvalósítást megalapozó intézkedések a következők:

- Képviselő-testületi döntés a teljes körű, minden intézményi ingatlanvagyon (kivéve a szakorvosi rendelőintézet épületét) magába foglaló kezelési, gazdálkodási rendszer létrehozásáról.
- Az egységes rendszerbe bevont intézmények vagyonkezelési tevékenységével kapcsolatos pénzügyi, technikai és személyi feltételek, költségvetési kapcsolatok áttekintése.
- Az intézményi vagyon egységes rendszerbe integrálását megalapozó részletes intézkedési terv készítése és a Kt. elé terjesztése.
- CSEVAK Kft. működési formától függő szervezeti struktúrájának kialakítása, Szervezeti és Működési Szabályzatának elkészítése, Kt. elé terjesztése.
- Belső szabályzatok szükséges korrekciója.
- Vagyonkezeléssel, gazdálkodással kapcsolatos lehetséges központi szolgáltatások felmérése, szervezeti, személyi és technikai feltételek meghatározása.
- Vagyonkezelői jog alapításával kapcsolatos vizsgálatok elvégzése, az eredmények függvényében előterjesztés készítése Kt. felé.

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest-Csepel Önkormányzatának vezetése tapasztalatainak összegzése, a gazdaságban, de ma már a közigazgatásban is érvényes tendenciák és nem utolsósorban a vagyongazdálkodás területén végzett célirányos vizsgálatok megállapításai alapján határozottan törekszik a vagyonkezelési, gazdálkodási tevékenység racionalizálására, jövedelmezőségének lehetséges mértékű javítására.

Mindezeket figyelembe véve kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést vitassa meg és támogassa.

Orosz Ferenc
alpolgármester

HATÁROZATI JAVASLATOK

1. Budapest-Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az egységes vagyongazdálkodás megvalósítása érdekében minden önkormányzati vagyon elemet (kivéve a szakorvosi rendelőintézet épületét) magába foglaló kezelési és gazdálkodási rendszert hoz létre a CSEVAK bázisán. Az önkormányzat vagyonkezelői jogot kíván alapítani, az ezzel kapcsolatos vizsgálatok elvégzését elrendeli. Budapest-Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert, hogy a kezelési és gazdálkodási rendszer kialakításával, valamint a vagyonkezelői jog alapításával kapcsolatos vizsgálatokat végeztesse el és az annak alapján készített javaslatokat terjessze a Képviselő-testület elé.

Határidő: elfogadásra: azonnal
végrehajtásra: 2007. december 31-ig folyamatos

Felelős: Tóth Mihály
polgármester
végrehajtás előkészítéséért: Szenteczky János ügyvezető igazgató

A határozati javaslat elfogadásához a képviselők egyszerű többségű támogató szavazata szükséges.

2. Budapest-Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert, hogy a CSEVAK Kft. működési formától függő szervezeti struktúrájának kialakítását, Szervezeti és Működési Szabályzatát, valamint a szükséges belső szabályzatok korrekcióját készíttesse el és terjessze a Képviselő-testület elé.

Határidő: elfogadásra: azonnal
végrehajtásra: 2007. december 31.

Felelős: Tóth Mihály
polgármester
végrehajtás előkészítéséért: Szenteczky János ügyvezető igazgató

A határozati javaslat elfogadásához a képviselők egyszerű többségű támogató szavazata szükséges.