

"A helyi önkormányzat érvényre juttatja a népfelség elvét, helyi közügyekben demokratikus módon, széleskörű nyilvánosságot teremtve kifejezi és megvalósítja a helyi közakaratot."

/Önkormányzati tv. 2.§. /1/ bek.)

## M E G H Í V Ó

Várpalota város Polgármestere a Város Önkormányzati Képviselő-testületét rendkívüli ülésre

1991. december 2-án 15 órára összehívja.

Az ülés helye: Városháza földszinti tanácsterme.

### N a p i r e n d :

- 1.) Várpalota város Önkormányzata ingatlan vagyongazdálkodási és működtetési rendszerének kialakítása
- 2.) Javaslat a város új közművelődési koncepciójához
- 3.) Javaslat a város sportkoncepciójához
- 4.) Vegyes ügyek

### E l ő a d ó :

Leszkovszki Tibor  
polgármester

Leszkovszki Tibor  
polgármester

Leszkovszki Tibor  
polgármester

Az ülés nyilvános.

Várpalota, 1991. november 26.



  
Leszkovszki Tibor  
polgármester

VÁRPALOTA VÁROS POLGÁRMESTERE  
8100. Várpalota, Gárdonyi G.u.39.  
Pf. 76. tel.: 72-444 fax: 71-506

Tisztelt Képviselőtársam!

A felgyorsult események szükségessé tették az alábbi elhatározásomat és ebből eredő kérésemet Önhöz.

Késve - 1991. november 22-én - kaptuk kézhez a

**"Várpalota Városi Önkormányzat ingatlan  
vagyongazdálkodási és működési rendszerének kialakítása"**  
című munkaközi anyagot.

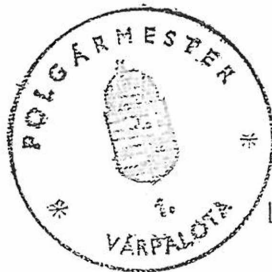
Részönkormányzati és bizottsági állásfoglalás szükséges a testületi döntésselőkészítéshez. A testületi döntés alapján készül el a részletes és végleges anyag.

Kérem a megértését és egyben meghívom a rendkívüli testületi ülésre.

Helye: Polgármesteri Hivatal  
földszinti tanácsterme

Időpont: 1991. december 2. 15.00 óra

V á r p a l o t a , 1991. november 25.



Tisztelettel:

  
Leszkovszki Tibor  
polgármester

Várpalota Városi Önkormányzat  
ingatlan  
vagyongazdálkodási és működtetési  
rendszerének kialakítása.

/Munkaközi anyag/

Az önkormányzati ingatlan vagyon bemutatása.

A jelenleg érvényes jogszabályok szerinti önkormányzati tulajdont képező, illetve az ellátási kötelezettség teljesítését biztosító, jogszabály erejénél fogva a jövőben önkormányzati tulajdonná váló vagyontárgyak értékének nagyságrendjét megvizsgáltuk, ahol lehetséges ott természetes mértékegységben is bemutatjuk. .

Az épületek értékét a jelenlegi számviteli szabályok szerint is és az 1991. évi újraelőállítási, illetve nettó pótlási értéken, a föld területeknél a helyi forgalmi érték minimumával vettük számításba, az egészségügyi intézmények és a Polgármesteri Hivatal épületei nélkül. Az eredmény kizárólag a valós érték nagyságrendjének és arányainak megközelítő pontosságú meghatározását szolgálja. / 1.sz. táblázat /

Ingatlanvagyon kimutatás

Sor- szám	MEGNEVEZÉS	BRUTTÓ ÉRTÉK	NETTÓ	MILLIÓ FT	
				UJ.ELŐÁ. ÉRTÉK	NET.PÓT.
1.	Kezelt állami lakóépületek 120 ÉPÜLET, 3160 LAKÁS, 199 NEM LAKÁS	1080,2	840,4	5372,0	4380,0
2.	Kereskedelmi épületek 6 ÉPÜLET		25,0		34,3
3.	VGV. ingatlan vagyona 24 ÉPÜLET, 1 8929 m <sup>2</sup> FÖLDT.	27,2		61,1	39,5
4.	Belter. ingatlanok, telkek 466 db, 130 6145 m <sup>2</sup>				150,0
5.	Külterületi mezőg.ing. 127 db, 32 5815 m <sup>2</sup>				4,5
6.	Külterületi zártkertek 149 db, 20 2626 m <sup>2</sup>				3,5
7.	Közterületek 287 5367 m <sup>2</sup> ebből: utak, utcák 114 4178 m <sup>2</sup> parkok 21 4834 m <sup>2</sup>				1400,0
8.	Művelődési ingatlanok 30 ÉPÜLET	242,3	190,8	654,0	515,0
9.	Szociális célú ingatlanok 6 ÉPÜLET	24,9	19,5	65,0	51,0
10.	Távhőszolgáltató hálózat	164,0	94,0	519,0	297,0
11.	Víz- és csatornaművek	304,0		875,0	683,0
12.	Köztemetők 4 RAVATALOZÓ	1,9			3,2

Az összes ingatlanvagyon nettó pótlási értéke: 7517,8  
 ebből: 1 - 6. sz.alatti 61,5 % 4613,6  
 7 - 9. sz.alatti 26,1 % 1966,0  
 10 - 12.sz.alatti 12,4 % 938,2

Az 1.sz. táblázat szerinti önkormányzati vagyonértékből a törzsvagyon /38,5 %/ bevétellel nem rendelkező /26,1 %/ és bevétellel rendelkező /12,4 %/ része kisebb, illetve a forgalomképes vagyoni rész a döntő hányadot /61,5 %/ képviseli. Az 1990. évi XXXIII. törvény végrehajtása, a működtetés probléma köre önmagában a teljes vagyoni kört érinti ugyan, azonban a dolog természeténél fogva a tenni-való fontosságát a forgalomképes vagyoni résszel összefüggésben célszerű hangsúlyozni.

### I. Átvilágítás.

A tulajdonos érdekeiből kiindulva felmértük a vagyongazdálkodás, működtetés jelenlegi helyzetét és az alábbiakat állapítottuk meg:

1. A tulajdonos közvetlen irányítását igénylő vagyonhasznosítási feladatok ellátására / 1.sz.melléklet / a Polgármesteri Hivatal új szervezetének kialakítására a Képviselő Testület 1991. szept.20-i ülésén hozott határozata, az azt követő intézkedések a szervezeti és működési kereteket megteremtették.
  
2. A tulajdonosi döntések meghozatala, az ingatlanok üzemeltetési, fenntartási / fejlesztési / költségeinek előteremtése az Önkormányzat, a Polgármesteri Hivatal különböző szervezeti egységeinek feladatkörébe tartozik:
  - a./ Közterületek;
  - b./ Művelődési épületek;
  - c./ Szociális épületek;
  - d./ Köztemetők;
  - e./ Belterületi ingatlanok;
  - f./ Külterületi ingatlanok

vonatkozásában,

g./ Kereskedelmi, ellátási létesítmények általában eszmeileg osztott tulajdonuak és működtetésük.

3. Viz- és csatornamű a Veszprém megyei Viz- és Csatorna Vállalat tulajdona. Várpalotai Üzemélnöksége működtetésével látja el Várpalotát és Berhidát vezetékes vízzel és szennyvízelvezetéssel, illetve további nyolc települést vezetékes ivóvízzel.

Az Üzemélnökség vízszállító hálózata hét önálló hidraulikai egység, amelyből kettő több önkormányzati illetőségű. Üzemélnökség szintű - tehát mind a hét egységet működteti - az üzemeltető és fenntartó szervezet személyi és eszköz állománya, a hibajelző és számítógépes információs hálózat, továbbá a vállalati központ igazgatási, gazdasági és műszaki szolgáltatásai. / 2.sz. táblázat /

Az Üzemélnökség létszáma 89 fő, ebből 67 fő várpalotai feladatokat lát el. A Vízű 1991. első félévében nyereséges volt, Összköltségei 46.255 e Ft-ot, ezen belül a vállalat általános költségei 5.262 e Ft-ot tettek ki. Nyeresége 26.266 e Ft volt. Várpalotán ugyanebben az időszakban a vízű költség 34.876 e Ft-ot, bevételei 67.139 e Ft-ot tettek ki, tehát a nyeresége 32.263 e Ft volt.

1991-re is a vízfogyasztás csökkenése, a ráfordítási költségek növekedése prognosztizálható. Számításaink szerint a szennyvíz elvezetés és az ivóvíz értékesítés fajlagos költsége - a fogyasztás csökkenése nélkül is - Várpalotán meghaladja a jelenleg érvényes lakossági tarifát. Ismert a Közmű rekonstrukciós, fejlesztési igénye is, amit a vízellátás tekintetében 270 millió, a szennyvízkezelés tekintetében 445 millió Ft értékben foglalkoztak meg a szakemberek.

2.sz. táblázat

Várpalotai üzemtechnológia állóeszköz  
bruttó értékei /1991.VI.30./  
Napi átlagfogyasztás, arányai, költsége  
1990.

	Bruttó érték e Ft	Arány %	Napi vízfogy. m <sup>3</sup> /nap	Arány %	Költsége Ft/m <sup>3</sup>
<b>A./ Közművek:</b>					
1. Várpalota	277.790	62,5	12.042	88,5	9,89
2. Öskü	8.835	2,0	251	1,8	18,76
3. Vilonya-Papkeszi	16.020	3,6	354	2,5	26,69
4. Hajmáskér	8.565	1,9	270	1,9	17,20
5. Soly	3.264	0,7	43	0,3	52,26
6. Tés	8.167	1,8	105	0,9	71,44
7. Berhida-Ósi	121.667	27,5	564	4,1	29,66
Összesen:	444.308	100,0	13.627	100,0	
				Átlag:	12,06

B./ Üzemtechnológia  
állóeszközei: 17.870

C./ Váll.közp.állóeszk.  
üzemtechnológiai há-  
nyada: 24.141

D./ Várpalotai önkormányzati tulajdon:  
 $277.790 + 17.870 + 24.141/0,625 = 304.047$  e Ft

4. A kezelt lakóépület állományt, a távhőszolgáltató hálózatot és a Városgezdálkodási Vállalat saját vagyonát a VGV. kezeli, ez utóbbi kettőt saját vállalati vagyonként, az elsőt elkülönülten kezelt állami vagyonként.
- a./ A kezelt lakóépület állomány kezelési / műszaki és jogi / teendőit 4 fő látja el, költsége 2,1 millió Ft, a lakbérek beszedését, nyilvántartását, felszólításokat 6 fő végzi, költségeik mintegy 3,1 millió Ft-ot tesznek ki.
- b./ A lakóházak üzemeltetésével 12 főfoglalkozású házfelügyelő és 30 fő rész munkaidős foglalkozik. Bérköltségük, az épületek áram, fűtés, vízdió különbözete, szemétszállítás, felvonó üzemeltetés, takarítás, kéményseprés, féregirtás, készenléti díj és a vállalati általános költségek összességükben 22,6 millió Ft-ot képviselnek.
- c./ Az 1991. évi lakbér és egyéb bevételek előirányzata 52,9 millió Ft. Az üres bérlemények, a behajthatatlan követelések és a növekvő hátralék miatt a valószínűsíthető bevétel 46,4 millió Ft lesz. Fenntartásra tehát 18,6 millió Ft fordítható nyereség képzés nélkül.
- d./ A távhő szolgáltatás üzemeltetésének költségei mintegy 182 millió Ft. Ebből a kezelők bére, az amortizáció és a fenntartási költségek 21,9 millió Ft-ba, a díjbeszedés és nyilvántartás mintegy 2,5 millió Ft-ba kerül, és további mintegy 5,0 millió Ft egyéb igazgatási, vállalati általános költség terheli. A különbözet - a 2,5 millió Ft tervezett nyereséget figyelmen kívül hagyva - energia költség.



e./ A Városgazdálkodási Vállalat az előzőekben említet-  
teken túl a következő tevékenységgel foglalkozik:

- Építőipari
- Kertészeti
  - parkgondozás, építés
  - növénytermesztés
  - virágárusítás
  - út, közterület tisztítás
- Kéményseprés
- Szállítás
  - szemétszállítás
  - fuvarozás
  - gépi úttisztítás
- Raktározás, anyagbeszerzés
- Böngészde üzemeltetés
- Közhasznú munkások foglalkoztatása
- Egyéb tevékenységek.

A vállalat tervezett 1991. évi árbevétele 348 millió Ft és ebből mintegy 17 millió Ft eredményre számít. A vállalat belső működési rendje rendkívül racionális. A rendelkezésére álló termelőeszközök célszerűek, a többféle profilnak megfelelően hasznosíthatók. Az irányítás költségei /váll.ált.költség/, az álló- és fogyóeszközeinek értéke, aránya egyéb költségeihez, bevételeihez, az általa üzemeltetett vagyonhoz viszonyítva lényegesen alacsonyabb, mint amit a hasonló tevékenységet végző vállalatoknál számítani lehet.

## II. Megoldási változatok.

Javaslataink a következőkre figyelemmel készültek:

- Az önkormányzat kialakította vagyongazdálkodó szervezetét, a Polgármesteri Hivatal keretei között. A hatósági és a gazdálkodási funkciókat szétválasztotta. Kialakult a Képviselő Testületi és Hivatali vezetés döntéseit előkészítő törzskari szervezet. Feladatkörét az 1.sz. melléklet szerint lehet kialakítani.
- Az önkormányzatnak - a tulajdonosnak - tudnia kell a vagyon hasznosításából befolyó bevételekről és felhasználásukról. Ezek forrását növelni kell.
- A Városgazdálkodási Vállalatnak az általa végzett tevékenységek szerinti bármilyen mértékű szervezeti szétválasztása jelenleg az önkormányzatnak és a város lakosságának többlet kiadást okoz.
- Az önkormányzat létrehozta hivatali szervezetén belül a Városgondnokságot, feladatkörét tömören a kommunális szolgáltatások elvégeztetésével, lebonyolításával lehet jellemezni.

Javaslataink:

### 1. Viz- és csatornamű.

- A./ Átalakul megyei szintű zártkörű részvénytársasággá, ahol az önkormányzat az illetékességi területre

téhez tartozó vagyon arányában részvénytulajdonos.

Hátránya: Parciális tulajdonosi érdekek nehezen érvényesíthetők.

Előnye: Koncentrált rekonstrukciós, fejlesztési lehetőség. Az átalakulás lényegében ráfordítás nélkül megvelősíthető,

B./ Az Üzemmérnökség működési területén illetékes önkormányzatokkal zártkörű részvénytársasággá alakul át.

Hátránya: Költség- /3,2 millió/ és 6 - 7 fő létszám növekedéssel jár. Az ellátási felelősség megjelenik a városon kívüli községekben is.

Előnye: Fejlesztési eszközök átcsoportosítása, a létrejött üzemmérnökségi vagyon fizikai egyben tartása.

C./ Csak a várost ellátó közmű működtetésére egyszemélyes KFT-t alakít az Önkormányzat. Kifizetá az érdekelt települések vagyonrészét / 6,7 millió Ft/. A KFT eszközeinek megtartásával vállalkozik az eddig is elvégzett szolgáltatásra / ha ilyen igény van /.

Hátránya: A működési költségek nőnek ugyan úgy, mint az előzőnél, ezt növelik a vagyoni helyzet tisztázásából származó kiadások.

Előnye: Tulajdonos érdekének teljeskörű érvényesíthetősége.

D./ Csak a várost ellátó közmű működtető szervezetét csatolni a Városgazdálkodási Vállalat jövőbeni szervezetéhez, önelszámoló szolgáltató egységként. Integrálni az igazgatási, ügyviteli és kiszolgáló belső egységeket.

Hátránya: Az átalakítás költségnövekedéssel jár, de az előzőnél kisebb költséggel megvalósítható.

Előnye: ugyanaz, mint előző.

Az előző változatoknál feltételeztük egyrészt a működési formától független ellátási kötelezettséget, illetve a helyi értékesítési önköltség megtérülését a tarifában.

## 2. Állami tulajdonú lakóépületek, Távhőszolgáltató hálózat, egyéb intézményi épületek.

A vagyongondnoki tevékenység - elsősorban a lakóépületekre vonatkoztatva - feladatkörét a 2.sz. melléklet tartalmazza. Ez a feladatkör jelenleg a VGV., ill. az önkormányzat szervezeti egységeinél van. Első megközelítésben a már kialakított Városgondnoksághoz, a hivatali szervezet keretén belüli elhelyezése merül fel. Az itt jellemző ügyfélforgalom nagysága és jellege célszerűen a szolgáltatást végző szervezetekhez rendelhető.

A./ A lakó, művelődési, szociális, ellátási épületek, a távhőszolgáltató hálózat vagyongondnoki tevékenységét, beleértve a bérleti, távfűtési és vízdíjak beszedését is, együttesen lehet értelmezni. Hosszabb távon önkormányzati információs bázissá fejlődhetne. Létszámigénye az utóbbi tevékenység nélkül 18-20 fő, éves működési költsége 10,5-11,0 millió Ft. Az indítási beruházási előirányzat 3-4 millió Ft-ra tehető. Működési formája egyszemélyes KFT.

Előnye: Tisztán lebonyolítást, vállalatba adást végző szervezet, versenyeztetni tudja a szolgáltatásokat. Racionalizálható a díjbeszedő és nyilvántartási munka.

Hátránya: Az elbürokratizálódás, öncélúvá válás.

B./ Megmarad a VGV. jövőbeni keretei között, de attól divizionálisan elkülönül. Bevételi számlákat külön kezeli. Minden kiadás, még a közre működő szervezetek működtetési költségei is - a tulajdonos által meghatározott formában, szerződéses viszonyok mellett - kerülnek felhasználásra.

Előnye: Össze lehet kapcsolni az egyes vagyontártyak bevételeit és kiadásait. Ösztönözni lehet a takarékos gazdálkodást.

Hátránya: Végző soron a szolgáltatókkal való érdekszövetség nem serkenti a versenyeztetést.

3. Városgazdálkodási Vállalat átalakítása.

A VGV. árbevétele 5 %-a közvetlen önkormányzati költségvetés, 71 %-a a lakossági díjak, 24 %-a egyéb források terhére megrendelt munkák, szolgáltatások teljesítéséből származik. Tevékenységének háromnegyede "kötelező jellegű" szolgáltatás.

A vállalat átalakítására - átvilágítási tapasztalatainkra, fejlettebb országok városüzemeltető gyakorlatára hivatkozva - a következőket javasoljuk:

A./ Alakuljon át a vállalat zártkörű alapítású részvénytársasággá. / A neve lehetne pl. Várpalota Közszolgáltató RT. / A közszolgáltatásban dolgozók szociális biztonságának megtartására hozzák létre a " Közszolgáltatási Dolgozók " alapítványát. Ennek alaptőkéje a jelenlegi jóléti jellegű állóeszközök értéke és az ilyen célra felhasznált pénzt biztosító összeg, mintegy 14 millió Ft. A részvénytársaság alaptőkéjének nagyságát a biztonságos szolgáltatáshoz szükséges eszközök nagysága határozza meg. Az RT. eredményes működtetésében az ott dolgozókat intézményesen érdekeltté kell tenni oly módon, hogy az Önkormányzat az alapító vagyont az Alapítvánnyal megossza. / Az eddigi felméréseink szerint ez 10 - 30 % között változik./ Ezzel azt is elismeri, hogy a létrejött vagyon az ott dolgozók érdeme is.

Az RT. egyes szolgáltató egységeinek önelszámolását, belső és külső vállalkozási jogát, árrendszerét, a szolgáltatás jó színvonala mellett az eredményességet is elismerő érdekeltségi rendjét ki kell alakítani.

Előnye: Az Önkormányzat az osztalékból, esetleg az eszközök egy részének a bérbeadásából új bevételhez jut.

Amennyiben versenyképes szolgáltatást nyújtanak a munkavállalók megtarthatják munkahelyüket. Megmarad a szolgáltatás biztonsága.


B./ Javasolható a vállalat tevékenységének bővítése

a./ a temetők fenntartásával, a temetkezési és kegyeleti szolgálattal,

b./ a művelődési, szociális és ellátási épületek gondozása

feladataival.

Budapest, 1991. november 20.

  
Szalai István  
okl.építész és gazd.mérnök  
MIKROORG KFT.