

**Cegléd Város Önkormányzatának
Vagyongazdálkodási koncepciója***

2022. április 21.

* CVÖ Képviselő-testületének 142/2022. (IV. 21.) Ök. határozatával elfogadva

Tartalom	
Bevezetés.....	3
Az önkormányzati vagyon jogi háttere, természete.....	4
Cegléd Város Önkormányzatának vagyona	5
A településfejlesztés és a településrendezés kapcsolata az önkormányzati vagyongazdálkodással.....	8
A városüzemeltetés kapcsolata az önkormányzati vagyongazdálkodással.....	10
Céggazdálkodás.....	10
Középtávú vagyongazdálkodási célkitűzések (2022-2025).....	11
Hosszú távú vagyongazdálkodási célkitűzések (2022-2030)	13

Bevezetés

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

Az Nvtv. 7. § (2) bekezdése alapján a nemzeti vagyongazdálkodás feladata a nemzeti vagyon rendeltetésének megfelelő, az állam, az önkormányzat mindenkori teherbíró képességéhez igazodó, elsődlegesen a közfeladatok ellátásához és a mindenkori társadalmi szükségletek kielégítéséhez szükséges, egységes elveken alapuló, átlátható, hatékony és költségtakarékos működtetése, értékének megőrzése, állagának védelme, értéknövelő használata, hasznosítása, gyarapítása, továbbá az állam vagy a helyi önkormányzat feladatának ellátása szempontjából feleslegessé váló vagyontárgyak elidegenítése.

Az önkormányzat kiemelt felelősségi körébe tartozik a vagyonnal való felelősségteljes, átgondolt, tervszerű, hatékony, az önkormányzat céljait legjobban szolgáló átlátható gazdálkodás.

A vagyongazdálkodásnak hozzá kell járulnia az önkormányzati közfeladatok minél eredményesebb, színvonalasabb, költségtakarékosabb ellátásához. A vagyongazdálkodás legfontosabb kérdéseit, feladatait az önkormányzat érdekeinek megfelelően szabályozni kell. A szabályozásnak egyrészt magában kell foglalnia az önkormányzat vagyongazdálkodási koncepcióját, közép- és hosszú távú tervét, amelynek meg kell alapoznia a tervszerű, az önkormányzat fő célkitűzéseivel összhangban lévő vagyongazdálkodást, másrészt a vagyonrendeletet, amelyben rögzíteni kell a vagyongazdálkodási koncepcióban és tervben megfogalmazottak végrehajtására vonatkozó szabályokat, a magasabb szintű jogi szabályozás előírásai teljes körű betartásának biztosításával.

A mindenkori önkormányzat által kezdeményezett vagy a jövőben kezdeményezendő, a város és térségének fejlődését szolgáló projektek megvalósításához az ingatlanvagyonnal kapcsolatos vagyongazdálkodási tevékenységet is folyamatosan fejleszteni, optimalizálni szükséges. Ily módon a vagyongazdálkodási tevékenység szoros kölcsönhatásban áll az Integrált Településfejlesztési Stratégiával és a fejlesztési projektekkal.

Az önkormányzat vagyongazdálkodási koncepciója, közép- és hosszú távú terve és a vagyonrendelet a felelős önkormányzati vagyongazdálkodás két alapidokumentuma.

Az önkormányzati vagyongazdálkodási koncepció, közép- és hosszú távú terv célja az önkormányzati vagyon (vagyonmérleg, eszközök) gyarapításával, fenntartásával, üzemeltetésével, hasznosításával kapcsolatos közép- és hosszú távú célkitűzések meghatározása.

Az önkormányzat középtávú vagyongazdálkodási célkitűzései 3-5 éves időtartamot, hosszú távú célkitűzései 10 éves időtartamot foglalnak magukban.

A vagyongazdálkodási koncepció és terv elkészítését Cegléd Város Önkormányzata kiemelten fontosnak tartja és határozott szándéka, hogy a koncepcióval és tervvel, a vagyongazdálkodás eszközeivel elősegítse a város folyamatos fejlődését, a fejlődés feltételrendszerének mindenkori megteremtését, emellett az önkormányzat vagyonának megőrzését, és lehetőség szerinti gyarapítását.

A vagyongazdálkodási koncepció megvalósítási folyamatában a végrehajtó szereplők mellett fontos szerep hárul a folyamatok és eredmények folyamatos nyomon követésére is, amelynek egyik letéteménye a kontrolling funkció. A kontrolling és a belső ellenőrzés következetes és összehangolt működése csökkentheti a vagyongazdálkodási döntések kockázatát, a hatékonyabb vagyongazdálkodás megtakarításai pedig a működés egyensúlyát feltételezve fejlesztésekre fordíthatóak.

Az önkormányzati vagyon jogi háttere, természete

Az önkormányzat vagyongazdálkodását alapvetően a következő országos és helyi szintű jogszabályok határozzák meg:

- Magyarország Alaptörvénye,
- Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény, különösen „a helyi önkormányzatok gazdasági alapjai” című fejezete,
- az államháztartásról szóló törvény, - 2011. évi CXCV törvény
- a nemzeti vagyonról szóló törvény, - 2011. évi CXCVI törvény
- az egyes állami vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló törvény, - 1991. évi XXXIII
- a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény,
- az önkormányzatok tulajdonában lévő ingatlanvagyon - nyilvántartási és adatszolgáltatási rendjéről szóló 147 /1992. (XI. 6.) Korm rend.
- a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény
- mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény
- Cegléd Város Önkormányzata 1/2018. (I. 31.) önkormányzati rendelete a vagyongazdálkodásról
- Cegléd Város Önkormányzatának a lakások és helyiségek bérletéről szóló 23/2009. (V. 28.) KT. rendelete,
- Cegléd Város Önkormányzata Képviselő-testületének mindenkor hatályos költségvetési rendelete.

Magyarország Alaptörvénye az önkormányzati vagyont a nemzeti vagyon részévé nyilvánította, és deklarálta az önkormányzat tulajdonosi és gazdálkodási jogosítványait. Az Alaptörvény meghatározta: „**A nemzeti vagyon kezelésének és védelmének célja** a közérdek szolgálata, a közös szükségletek kielégítése és a természeti erőforrások megóvása, valamint a jövő nemzedékek szükségleteinek figyelembevétele. A nemzeti vagyon megőrzésének, védelmének és a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodásnak a követelményeit sarkalatos törvény határozza meg.”

Az önkormányzati vagyon funkciója kettős: mindenekelőtt egyrészt infrastruktúrát biztosít a törvényben előírt kötelező, illetve önként vállalt önkormányzati feladatok ellátásához, másrészt bevételt teremt az önkormányzat számára a közfeladatok ellátásához, a vagyon állagmegóvásához, felújításához, a beruházások megvalósításához. Ezen alapul az önkormányzati vagyon törvény szerinti felosztása is. A nemzeti vagyonról szóló törvény a nemzeti vagyon alapvető csoportjait különbözteti meg:

1. állami vagyon,

- 2. önkormányzati vagyon,
 - 2.1. üzleti vagyon,
 - 2.2. törzsvagyon,
 - 2.2.1. korlátozottan forgalomképes,
 - 2.2.2. forgalomképtelen,
 - 2.2.2.1. kizárólagos,
 - 2.2.2.2. nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű.

A **forgalomképes** (üzleti) vagyon funkciója a bevételtermelés, hozam elérése, a köz- és magánfejlesztésekhez szükséges ingatlan-portfólió biztosítása.

A **korlátozottan forgalomképes** vagyon mindkét célt szolgálja, elsősorban infrastrukturális célja van, viszont a közfeladatok ellátása szempontjából nélkülözhető vagyonelemek az alapfeladatok sérelme nélkül hasznosíthatók.

A **forgalomképtelen** vagyon közvetlenül a kötelező önkormányzati feladatkör ellátását vagy hatáskör gyakorlását szolgálja, amelyet törvény, vagy önkormányzati rendelet állapít meg.

A kizárólagos vagyonelemek körét maga a nemzeti vagyonról szóló törvény taxatívén határozza meg:

- „ a) a helyi közutak és műtárgyaik,
- b) a helyi önkormányzat tulajdonában álló terek, parkok, közkertek,
- c) a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzetközi kereskedelmi repülőtér, a hozzá tartozó légiforgalmi távközlő, rádiónavigációs és fénytechnikai berendezésekkel és eszközökkel, továbbá a légiforgalmi irányító szolgálat elhelyezését szolgáló létesítményekkel együtt, valamint
- d) a helyi önkormányzat tulajdonában álló - külön törvény rendelkezése alapján részére átadott - vizek, közcélú vízi létesítmények, ide nem értve a vízi közműveket.”

A forgalomképes vagyonnal való gazdálkodás is specifikus. Meg kell felelni a befektetések maximális biztonságával szemben támasztott követelményeknek, azaz csak olyan vállalkozásba lehet befektetni, ahol a kockázat mértéke nem haladja meg a bevitt vagyon értékét, az üzleti vállalkozás tevékenysége nem veszélyezteti az alapfeladatok ellátásának biztonságát.

Az üzleti vagyonnak mindezek mellett hozamteremtőnek kell lennie, a vagyonnal való hatékony gazdálkodás és a pénzügyi forrásigény is erre készíti az önkormányzatot. Kellő rugalmasságot kell biztosítani a vagyongazdálkodásban, alkalmazkodni kell a piacgazdaság követelményeihez.

Cegléd Város Önkormányzatának vagyona

A vagyonyilvántartások adatai szerint Cegléd Város Önkormányzatának vagyona 2021. 12. 31-ei állapot, összesített MÉRLEGE beszámoló alapján, nyilvántartási értéken: 34.284.657 e Ft. A vagyon összetétele a három fő önkormányzati vagyoncsoport szerint:

forgalomképtelen vagyon nyilvántartási értéken: **10.984.520 e Ft;**

korlátozottan forgalomképes vagyon nyilvántartási értéken: **14.056.192 e Ft;**

forgalomképes vagyon nyilvántartási értéken: **9.243.945 e Ft.**

Ingatlanvagyon

A teljes vagyomból Cegléd Város **ingatlanvagyon**a a **2021. 12. 31.-i állapot** szerint összesen **2194 db** ingatlan, melyek összterülete: **11.065.251 m²**, nyilvántartási értékük **32.505.920 e Ft**.

Forgalomképtelen ingatlanvagyon: 1348 db ingatlan, melynek összterülete **4.979.694 m²**, értéke **10.984.520 e Ft**.

Korlátozottan forgalomképes ingatlanvagyon: 132 db ingatlan, melyek összterülete **401.903 m²**, értéke **12.277.455 e Ft**.

Forgalomképes ingatlanvagyon: 714 db ingatlan, melyek összterülete **5.683.654 m²**, értéke **9.243.945 e Ft**.

A kezelésbe, üzemeltetésbe adott vagyonok állománya összesen **7.447.123 e Ft**.

Lakás és helyiségállomány összetétele, értéke:

Bérlakások adatai szobaszám szerinti bontásban:

1 szobás	81 db
1,5 szobás	47 db
2 szobás	52 db
2,5 szobás	22 db
3 szobás	0 db
egyéb	10 db
Lakások összesen:	212 db

Bérlakások adatai komfortfokozat szerinti bontásban:

Összkomfortos	159 db
Komfortos	40 db
Félkomfort	5 db
Komfort nélküli	8 db
Szükséglakás	0 db
Összesen	212 db

A bérlakások 2021. 12. 31.-i állapot szerinti nyilvántartási értéke: **847.299 e Ft**.

Nem lakás céljára szolgáló helyiségek rendeltetésük szerint:

Iroda	16 db
Üzlet	45 db
Raktár	19 db
Gépkocsi és egyéb tároló	35 db
Egyéb	19 db
Összesen	134 db

A vállalkozói tulajdonrészek vagyónértéke:

Gazdasági társaság megnevezése	Jegyzett tőke 2020. évi beszámoló alapján	Üzletrész/részesedés névértéke	Tulajdoni arány (%)
Ceglédi Termálfürdő Üzemeltető Kft.	78.620 e Ft	78.620 e Ft	100 %
Ceglédi Városi Televízió Kft.	3.000 e Ft	3.000 e Ft	100 %
Ceglédi Városfejlesztési Kft.	4.000 e Ft	4.000 e Ft	100 %
Ceglédi Sportcsarnok Kft.	3.000 e Ft	3.000 e Ft	100 %
VÁRVAG Kft.	130.500 e Ft	150.500 e Ft	100 %
Kossuth Művelődési Központ Nonprofit Kft.	3.000 e Ft	3.000 e Ft	100 %
Ceglédi Mindennapi Kenyerünk Szociális Szövetkezet	80 e Ft	10 e Ft	12,5 %
Bácsvíz Víz- és Csatornaszolgáltató Zrt.	3.100.904 e Ft	100 e Ft	0,003 %
DTKH Duna-Tisza közti Hulladékgazdálkodási Nonprofit Kft.	54.360 e Ft	300 e Ft	0,69 %

Az önkormányzati szintre összesített pénzeszközök állománya: 3.705.044 e Ft.

A tárgyévben esedékes követelések állománya: 395.654 e Ft.

Az ingatlanvagyon nyilvántartásának jelenlegi rendszere

Az ingatlanvagyon nyilvántartása jelenleg bizonyos kettősséget tartalmaz. Egyrésről a 1991. évi XXXIII. törvény 42. §-ában kapott felhatalmazás alapján, a 147/1992. (XI. 6.) Korm. rendelet az önkormányzatok tulajdonában lévő ingatlanvagyon nyilvántartási és adatszolgáltatási rendjéről szól, amely kötelezte az önkormányzatokat, hogy ingatlanvagyon katasztert készítsenek. Ennek megfelelően az Önkormányzat vagyona pénzügyi és számviteli szempontból a Pénzügyi Irodán, illetve az ingatlanvagyon a Beruházási és Közbiztonsági Irodán külön az ingatlanvagyon kataszterben van nyilvántartva.

A vagyongazdálkodás szervezete, irányítása, szervezése, döntések előkészítése

A tulajdonosi jogokat a vagyonrendeletben meghatározott értékhatár felett Cegléd Város Képviselő-testülete gyakorolja.

Az egyes tevékenységek operatív irányítását, megvalósítását az érintett szervezeti egységek, gazdasági társaságok a vonatkozó testületi döntések és alapító okiratuk, valamint feladatellátási keretszerződésük szerint gyakorolják.

A településfejlesztés és a településrendezés kapcsolata az önkormányzati vagyongazdálkodással

Az önkormányzati vagyon (elsősorban az ingatlanvagyon) nem „egy vagyon” a településen fellelhető sok vagyon közül, hanem

- elhelyezkedése, terjedelme,
- rendeltetése, sokrétű funkciója (közlekedési, lakó, egészségügyi, oktatási, kutatási, jóléti, gazdasági, stb. funkciója),
- közfeladatot ellátó szerepköre, ezen belül a jogszabályok által meghatározott kötelező feladatok ellátását biztosító funkciója,
- egyes vagyonelemek települési, regionális, nemzeti jelentősége, értéke miatt meghatározó jelentőségű és kiemelt szerepkörű vagyon.

Ezért az önkormányzati vagyont meghatározó jelentőségének és kiemelt szerepkörének megfelelően kell kezelni a vagyongazdálkodási folyamatában, megtalálva az önkormányzati vagyonelemek értékének, minőségének, gazdasági erejének, közfeladatot ellátó szerepköre javításának növelésére alkalmas leghatékonyabb eszközöket, módszereket. Ezen eszközök egyike a leghatékonyabbak közül a településfejlesztés és településrendezés közös, egymást kiegészítő eszköztára.

Az önkormányzati vagyongazdálkodást a településfejlesztés és településrendezés eszközeivel támogatni kell. Az önkormányzati vagyongazdálkodást segítő támogatás igénye a településfejlesztés és településrendezés általános céljaiból is következik. A településfejlesztés és településrendezés általános célja a település kínálta életminőség, a gazdasági erő és versenyképesség, és ezen keresztül a társadalmi jólét javítása érdekében

- a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és területhasználat, valamint a jó minőségű környezet kialakítása,
- a települési erőforrások hatékony, de egyúttal kíméletes és környezetbarát hasznosítása,
- a település természeti, táji és épített értékeinek gyarapítása, védelme
- a közérdek érvényesítése a települési, térségi, országos érdekek és a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával

A településfejlesztés és településrendezés eszközei érintik az önkormányzati vagyonelemek többségét, ideértve a forgalomképtelen és korlátozottan forgalomképes törzsvagyont, és az üzleti vagyont egyaránt.

A településfejlesztés és településrendezés eszközei és azok alakítása fentiekben belül:

- közvetlenül érintik a fizikailag létező, megjelenési formájában esztétikai, piaci, műszaki, pénzügyi paraméterekkel leírható ingatlanvagyon és
- közvetetten érintik azon vagyonelemeket, amelyek az ingatlanvagyon másodlagos hasznosulása révén jönnek létre (pl.: vagyoni értékű jogok, társasági részesedések).

Az önkormányzati vagyonelemek lehetséges és kívánatos megtartását, fejlesztését, a köz szolgálatában betöltött szerepük folyamatos javítását, a településfejlesztési és településrendezési eljárások során a településfejlesztési és településrendezési eszközök megfelelő alakításával biztosítani kell. A

településfejlesztési és településrendezési eszközök megfelelő alakításával – a településfejlesztés és településrendezés céljainak figyelembevételével – meg kell teremteni az önkormányzati erőforrást jelentő vagyonelemeknek az önkormányzat működése és a település fejlődése szempontjából, egy adott időszakra vonatkozó legkedvezőbb összetételét, fenntartható hasznosíthatóságát, valamint meg kell teremteni az önkormányzati vagyonelemek, mint önkormányzati erőforrások és a települési erőforrások (a település természeti, társadalmi, gazdasági, infrastrukturális, épített és történeti erőforrásai) fenntartható működésének, működtetésének összhangját.

A településfejlesztés és településrendezés eszközeivel (többek között) elő kell mozdítani:

- a kötelező feladatok folyamatosan javuló szinten történő ellátását biztosítani képes törzsvagyon fejlesztését és
- az üzleti vagyon összetételének, mennyiségének és minőségének, valamint hasznosulása hatékonyságának és eredményességének folyamatos javítására képes feltételrendszer kialakítását,

továbbá fentiekben belül elő kell mozdítani:

- (ha szükséges) az önkormányzati ingatlan jellegű vagyonelemek portfóliójának kívánatos tisztítását (pl.: önkormányzati területek /ingatlanok/ területhasználatának egységesítése, területhasználatok elkülönítése, közcélú önkormányzati funkciók és használatok összhangjának megteremtése, stb.),
- önkormányzati vagyonelemek minőségi fejlődését (pl.: gazdaságosabban üzemeltethető vagyonelemek /közmű és közlekedési területek/, értékesebb területhasználati mód kialakítás, váltás, stb.),
- az önkormányzat gazdasági erejének növelését, az önkormányzati vagyonelemek növelését (pl.: a területhasználatok növelését, új területhasználatok kialakítását, új közlekedési területek /pl.: kerékpárutak/, közműterületek, vállalkozási területek létesítését),
- az infrastrukturális vagyonelemek fejlődését, gyarapodását,
- területenként önálló szerveződést mutató vagyonelemek fejlesztését (pl.: közfoglalkoztatást elősegítő területi egység kialakítását, saját föld és hálózati vagyonfejlesztést),
- önkormányzati vagyonelemek gazdasági hasznosíthatóságának megteremtését.

A településfejlesztési (településfejlesztési koncepció, Integrált Településfejlesztési Stratégia) és területrendezési (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat, szabályozási terv) eszközök megalkotásának, felülvizsgálatának, módosításának településre gyakorolt hatásán belül, ezen eszközök alakításával egyúttal alakíthatók az önkormányzati vagyonelemek (területi, hálózati és épített ingatlan vagyonelemek) is, illetve ennek megfelelően az önkormányzati vagyongazdálkodás. Az önkormányzati vagyongazdálkodást érintő településfejlesztési és területrendezési döntésekhez az adatokat a korábbi tervek, dokumentumok, hatályos jogszabályok a városüzemeltetés, a városi és önkormányzati vagyongazdálkodás, pénzügyi gazdálkodás, a városi intézmények és civil szervezetek, közműszolgáltatók, infrastruktúra fenntartók és kezelők, önkormányzati, államigazgatási és hatósági szervek szolgáltatják.

A széleskörű és megbízható adatfeldolgozás alapján helyzetfeltárást, helyzetelemzést és helyzetértékelést kell végezni. A kívánatos jövőkép és a célok megfogalmazását követően lehet megállapítani, hogy milyen területfejlesztési és területrendezési eszközzel vagy annak esetleges

felülvizsgálatával, módosításával lehet elérni a kitűzött célokat. Ez a folyamat a település erőforrásainak, vagyonelemeinek összességén belül természetesen kiterjed az önkormányzati vagyonelemekre is, így azok az önkormányzat és a település érdekeinek megfelelően alakíthatók, illetve alakítandók.

A városüzemeltetés kapcsolata az önkormányzati vagyongazdálkodással

A városüzemeltetés során folyamatosan figyelemmel kell kísérni a különböző típusú ingatlan-vagyonelemeket.

A vagyonelemekről szerzett információkat, adatokat meghatározott rend szerint értékelni kell.

Külön kell választani a vagyonelemek:

- a) folyamatos fenntartását, karbantartását szolgáló feladatokat (utak, parkok, közterületek, stb.) és a
- b) fejlesztését szolgáló feladatokat (megjelenési formájának, funkciójának, rendeltetésének, gazdaságosságának fizikai fejlesztését).

Amíg az a) ponthoz tartozó vagyonelemeket a városüzemeltetési feladatokhoz, addig a b) pontban felsorolt vagyonelemeket a városfejlesztési feladatok közé szükséges sorolni. A városüzemeltetés során a felelős vagyongazdálkodás elsősorban a központi és szakszerű létesítménygazdálkodás útján biztosítható és biztosítandó.

Céggazdálkodás

Az önkormányzati vagyongazdálkodás megkerülhetetlen elemét jelentik az önkormányzat tulajdonában álló cégek. Az önkormányzati tulajdonú társaságoknak az önkormányzat céljainak teljesítését kell szolgálniuk, az önkormányzat által tulajdonolt társaságoknak átláthatóan, számon kérhetően, hatékonyan és racionálisan kell működniük. Ennek alapfeltétele a megfelelő humán-erőforrás-menedzsment, amelynek keretében a rendelkezésre álló költségvetés korlátai között az egyes munkaköröket megfelelő szakirányú képzettséggel, tapasztalattal és elkötelezettséggel rendelkező munkatársak töltik be, amely a vezetői pozíciók esetén a felelősséghez igazodva még hangsúlyosabban jelenik meg.

Főszabályként az önkormányzat cégeinek a tulajdonosi érték növelését kell megvalósítaniuk. A tulajdonosi érték önkormányzati tulajdon esetén tágabban értelmezendő, mint a magánszféra által tulajdonolt gazdasági társaságoknál. Ez esetben ugyanis az érték meghatározásakor nem csupán a gazdasági mutatókat illetve az eredményességet szükséges figyelembe venni, hanem a város lakossága részére teremtett lehetőségek, szolgáltatások, termékek hasznosulását, egyszóval a közjavak teljes spektrumát is. Mindemellett a lehetőségek adta keretek szerint az önkormányzat gazdasági társaságainak törekedniük kell értékteremtő vállalkozási tevékenységgel előállított piaci bevételek realizálására is a tulajdonostól kapott pénzeszközök mellett. Az önkormányzati cégek vezetői részére lehetővé kell tenni a piaci tevékenységből származó bevételekhez vagy a helyi iparüzési adóalap növekedéséhez kötött premizálási lehetőséget a gazdasági társaságok munkatársaira is kiterjesztve.

Az önkormányzat a vonatkozó jogszabályok betartásával költség-haszon elemzés és elsősorban a gazdasági racionalitás talaján állva szüntethet meg vagy alapíthat újabb gazdasági társaságot.

Mindemellett az önkormányzati gazdasági társaságok számának és az önkormányzati cégcsoport struktúrájának igazodnia kell a hasonló méretű, adottságú városok példája nyújtotta tapasztalatokhoz. Mindemellett az önkormányzati cégcsoporton belül kialakítandó kívánatos állapotot a város vezetése a következőképpen határozza meg: világosan lehatárolt feladatkörű szakosodott cégek, amelyek egységes adminisztratív funkciókkal segítve, a lakossági és vállalati ügyfeleket, az önkormányzat intézményeit valamint egymást számára saját szakterületükön professzionális módon szolgálják. Az önkormányzat nem zárja ki a társbefektetők, partnerek bevonásával gazdasági társaságain keresztül végzett eredménytermelő vállalkozási tevékenységet sem. Mindemellett a vállalkozási tevékenység az önkormányzat által végzett vagy gazdasági társaságaira átruházott alapfeladatait nem veszélyeztetheti. Az egyes vállalkozási tevékenységek megkezdését alapos pénzügyi és szakmai elemzésnek, a piac vizsgálatának kell megelőznie. A vállalkozási tevékenységek tekintetében a városvezetés bátorítja az önkormányzati cégcsoport cégeit a város, illetve a megye határán túlnyúló üzleti aktivitás kiépítésére, a tulajdonosi érték és a cégcsoport növekedése céljából. E téren a városvezetés kapcsolatrendszerével is támogatja a terjeszkedést.

Az önkormányzat az ingatlanfejlesztési projekteket a Ceglédi Városfejlesztési Kft.-n keresztül valósítja meg nem zárva ki az egyéb piaci szereplőkkel történő együttműködést sem.

A fejlesztések során azok a projektek részesüljenek előnyben, amelyek a településfejlesztési célokhoz, valamint a meglévő közlekedési és közmű infrastruktúrához és azok jövőbeni fejleszthetőségéhez igazodnak, a kijelölt terület és környezet adottságaihoz illeszkednek, és a költségükhöz képest a lehető legnagyobb társadalmi haszonnal járnak.

Középtávú vagyongazdálkodási célkitűzések (2022-2025)

- a) Az önkormányzati ingatlanvagyon-kataszter folyamatos vezetésével nyerhető adatállománnyal meg kell teremteni annak lehetőségét, hogy az önkormányzat rendelkezésére álló ingatlanvagyon a jövőben mennyiségileg és minőségileg továbbra is elemezhető legyen. Az önkormányzati ingatlanok adatbázisában szerepelnie kell a közművekre vonatkozó adatoknak is.
- b) Az ingatlangazdálkodás része kell, hogy legyen az üzemeltetési költséginformációk, fajlagos üzemelési költségek kidolgozása és az önkormányzati tulajdonban levő ingatlanok műszaki állapotára vonatkozó adatok összevetése, amely a térinformatikai rendszer, ingatlanvagyonkataszter, és vezetői információs rendszer alkalmazásával integráltan valósul meg.
- c) A vagyongazdálkodás egésze során el kell, hogy induljon az önkormányzati ingatlanok, vagyonelemek gazdaságtalan szétaprózódásának leépítése értékesítés vagy csere útján.
- d) Annak érdekében, hogy az önkormányzat intézményei és gazdasági társaságai saját szakmai feladataikra koncentrálhassanak, az előző célkitűzés végrehajtásával párhuzamosan ki kell építeni a központi létesítménygazdálkodást az önkormányzati tulajdonban álló ingatlanok esetében. Ezen túlmenően a központosított, versenyeztetett csoportos beszerzések körét ki kell terjeszteni az önkormányzati intézményekre és gazdasági társaságokra is.
- e) A szakosodás eredményeként az önkormányzati cégcsoport cégei által ellátható feladatokat a cégcsoporton belül szükséges megoldani.
- f) Önkormányzati beruházásoknál kiemelt figyelmet kell fordítani arra, hogy a megújuló, energiahatékony és fenntartható műszaki megoldások megjelenjenek a fejlesztéseknél, hozzájárulva a költséghatékony üzemeltetéshez.
- g) Az időszakban az önkormányzati vagyongazdálkodást érintő kiemelt fejlesztési elemek:

- a. A megépült M4 autóúthoz kapcsolódóan új ipari területek kialakítása a város közigazgatási területén, az M4-es út és a lehajtók elhelyezkedését figyelembe véve (Északi Ipari-Kereskedelmi Övezet). Az ipari területek megközelíthetőségének és a vállalkozások komfortérzetének javítása.
 - b. A Termálfürdő körüli területek hasznosítását érintő előkészítő munka folytatása és a hasznosítás megkezdése különös tekintettel a kialakítandó üdülőtelkekre, a beékelődött kapcsolódó magántulajdonú ingatlanok problémájának egyidejű kezelésével.
 - c. Folytatni a Termálfürdő körüli területek felvásárlását, a szabályozási terv végrehajtását.
 - d. Folytatni kell, az önkormányzati tulajdonban lévő lakóövezeti besorolású területek közművesítését, felosztását és értékesítését.
 - e. Az önkormányzati tulajdonú épületek fokozatos energetikai megtakarítást eredményező felújítása lehetőség szerint az akadálymentesítés szempontjainak figyelembe vételével, a megtakarítással felszabaduló források további energetikai fejlesztésekbe történő visszaforgatásával. Az új beruházások tervezésekor a beruházás megvalósítását követő fenntartási, üzemeltetési költségek minimalizálására kiemelt figyelmet kell fordítani.
- h) Az ingatlanvagyon vagyon nyilvántartása mellett városi adatvagyon stratégia és hatékony adatvagyon gazdálkodás megalkotása, mely a városi adatvagyon feldolgozásával és stratégiai kezelésével annak üzleti vagy társadalmi célú hasznosítását kívánja elősegíteni. Egyrésztől kiemelten fontos, hogy a város intézményei és gazdasági társaságainak hatékony működéséhez elengedhetetlenül szükséges nyilvántartások minden körülmények között rendelkezésre álljanak, másrészt az adatok újrahasznosításával lehetővé válik a nyújtott szolgáltatások, termékek fejlesztése, a gazdaság élénkítése, új bevételi lehetőségek megteremtése
- i) CO₂ kibocsátást csökkentő intézkedésekre való ösztönzés az önkormányzat cégeinél és intézményeinél, melyhez a város Fenntartható Energia és Klíma Akciótervének (SECAP) megalkotása szükséges. A stratégia által felmérhetővé válik a település jelenlegi energia helyzete, CO₂ kibocsátásának mértéke, mely alapján megfogalmazott javaslatok hozzájárulnak az energia felhasználás mérsékléséhez, a káros CO₂ kibocsátás csökkentéséhez és támpontot adnak a későbbi beruházások tervezéséhez.
 - j) Szükséges az új vagyongazdálkodási alapelv világos megfogalmazása. A fenti célkitűzéseken túl ugyanis a vagyongazdálkodás során a felesleges ingatlanok elidegenítése, a bevételszerzés, illetve a kiadáscsökkenés mellett szem előtt kell tartani, hogy az összességében ne eredményezzen vagyonfelélést. Az ingatlanok az önkormányzat könyveiben nem korlátlanul szaporítható eszközök, hanem a jövő városi értékei, amelynek sorsára a városnak, mint közösségnek lehetőség szerint ráhatással kell bírnia. Ennek megfelelően a vagyongazdálkodás, hasznosítás során a jelentős értéket képviselő ingatlanok esetén elsősorban a bérleti, esetleg hosszú távú lízing konstrukciókra kell törekedni, amelyhez további bevételi lehetőségként létesítménygazdálkodási szolgáltatások is társulhatnak. Csupán ennek járhatatlansága esetén kerülhet sor ingatlan értékesítésére. Ehhez igazodva kiemelten, de nem kizárólag a követendő önkormányzati stratégia:

- Önkormányzati üzlethelyiségek terén tartás illetve növelés.
- Termőföld esetén az állomány szintjét tekintve tartás a szétaprózódás visszaszorításával. Az értékes területek hasznosítása mezőgazdasági évhez igazodó 1-3 éves haszonbérleti konstrukciók útján történhet meg.

Hosszú távú vagyongazdálkodási célkitűzések (2022-2030)

- a) A hosszú távú vagyongazdálkodási terv alapjául a középtávú vagyongazdálkodási terv szolgál, amely szerint a középtávú célok megvalósítása során bevált jó gyakorlatokat alkalmazni és folytatni szükséges.
- b) A terjeszkedési stratégia részeként időszak végére az önkormányzatnak legyenek lezárt és profitot termelő ingatlanfejlesztési projektjei az ország más részein is.
- c) Az olyan különleges helyzetű ingatlanok elidegenítése, amelyek az önkormányzat részére bevételt nem termelnek, és jogszabályi rendelkezések meggátolják, hogy fenntartását, üzemeltetését az önkormányzat irányíthassa, miközben a költséget jelentő tulajdonosi kötelezettségek az önkormányzatot terhelik.
- d) A teljes önkormányzati bérlakás állomány szükséges szintjének meghatározása összetett politikai döntés, amely a mindenkori Képviselő-testület hatáskörét és hosszú távú elköteleződését igényli. Célként kell kitűzni Önkormányzati bérlakások építését, a szociális igényű bérlakáshiány enyhítése, és a piaci alapon bérbe adható lakásállomány növelése érdekében, amelynek további célja egyrészt a bérlakáshiány enyhítése, másrészt a bérlakások piaci árának szabályozása. A bérlakások számának növelése párhuzamban kell hogy legyen a város ipari fejlődésével.
- e) Az időszakban az önkormányzati vagyongazdálkodást érintő kiemelt fejlesztési elemek:
 - Az Integrált Településfejlesztési Stratégia szerinti Dél-keleti Iparterület előtekintő fejlesztése az iparterületi funkció mentén. A kijelölt ipari övezet más célra nem hasznosítható és értékesíthető. Az ipari övezet fejlesztése a Gerje menti rekreációs terület megőrzését nem veszélyeztetheti. A rekreációs övezet lehetőség szerinti fejlesztésének szempontjait az önkormányzat messzemenően figyelembe veszi.
 - A Termálfürdő melletti területeken, illetve a Termálfürdő területén a költségvetési keretek között és pályázatok útján új turisztikai attrakció(k) létrehozása, fejlesztések megvalósítása, a környék alkalmas területeinek hasznosítása.
- f) Okosváros, Smart City stratégia kidolgozása, melynek alapján olyan „okos” megoldások alkalmazása, amelyek hozzájárulnak az energia és más erőforrások takarékosabb felhasználásához, és gazdaságilag önfenntartó rendszerek megalkotását, valamint a lakosok számára a város még élhetőbbé tételét eredményezik.