

Dunaszerdahely város vagyonának kezelésére és felhasználására vonatkozó alapelvek

*

Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Dunajská Streda

A javasolt szabályzat önmagában nem rossz, de a jelenlegi formájában csak egy stabil önkormányzati vezetés mellett működik, politikai „konfliktushelyzetben” viszont helyenként támadható.

Ha a város hosszú távú vagyonpolitikáját nézzük, akkor szükséges egy transzparens, stratégiai vagyonkezelési modell kialakítása.

A dokumentum jelenleg jogilag stabil, de a javasolt módosításokkal:

- csökkenne a politikai támadhatóság,
- nőne a pénzügyi fegyelem,
- erősödne a hosszú távú vagyonvédelem.

A javaslatok figyelembe veszik a szlovákiai nagyobb városok gyakorlatát, ahol jellemzően:

- erősebb az előzetes pénzügyi kontroll,
- kötelező a bizottsági véleményezés,
- éves beszámolási rendszer van,
- stratégiai vagyonkategóriák működnek.

Módosító javaslataim az előterjesztett szöveghez

- **3. cikkely, 2. pont ai) bekezdés – 70 000 € alatti szerződések**

Probléma

Ez egy komoly koncentrált döntési jogkör.

Javaslat

- Legyen negyedéves jelentési kötelezettség a testület felé
- vagy 50 000 € felett előzetes bizottsági véleményezés

Ez nem veszi el a polgármesteri hatáskört, de növeli az átláthatóságot.

Javasolt módosítás

Új bekezdés:

„7. Primátor je povinný štvrťročne predkladať mestskému zastupiteľstvu prehľad zmlúv uzatvorených podľa bodu 2 písm. ai).“

Indok:

Nagyobb városokban kötelező a negyedéves transzparencia.

-
- **5. cikkely, 10. pont f) bekezdés – kétszer sikertelen verseny (OVS) utáni értékesítés**

Ha a kikiáltási ár túl magas, a verseny szándékosan is lehet sikertelen.

Javasolt módosítás

- az első két körben az induló ár nem lehet magasabb a szakértői érték +20%-nál
- sikertelen verseny után kötelező új értékbecslés

Ez kizárja az ármanipulációt.

Javasolt módosítás:

„Ak sa majetok nepredá ani po dvoch kolách obchodnej verejnej súťaže, je mesto povinné zabezpečiť nový znalecký posudok.“

Indok:

Pl. Nagyszombat és Nyitra gyakorlatában ez bevett kontroll.

-
- **5. cikkely, 25. pont – „dôvod hodný osobitného zreteľa”**

Probléma

A „verejný záujem”, „vyšší verejný záujem”, „významná verejnoprospešná stavba” kategóriák nagyon szélesen értelmezhetőek. Ez vitákat generálhat.

Be kellene ezért vezetni kötelező tartalmi elemeket:

- költség-haszon elemzés
- alternatív értékesítési formák vizsgálata
- pénzügyi hatáskimutató (min. 5 évre)
- független szakmai vélemény 50 000 € felett

Ez csökkenti a „személyre szabott” döntések kockázatát.

Javasolt kiegészítés (új bekezdés 25. ponthoz):

„Pri prevode majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa nad 50 000 € je mesto povinné vypracovať písomnú analýzu ekonomických dopadov a porovnanie s alternatívnym spôsobom prevodu.“

Indok:

Más városokban (pl. Pozsony) kötelező gazdasági indoklás készül az ilyen kivételeknél.

-
- **6. cikkely, 2. pont – zónás árképzés**

Jelenleg: akár +300%.

Probléma

Nincs objektív kritérium arra, mikor kell alkalmazni az emelt szorzót.

Javasolt módosítás

A 6. cikkhez:

- a szakértői ár feletti növelés csak akkor alkalmazható, ha:
 - a piaci összehasonlító elemzés min. 3 tranzakcióval igazolja,
 - vagy verseny (OVS) során licitálás történik.

Alternatív megoldás:

- ne „maximális emelés”, hanem „minimális induló ár = 110–120% szakértői érték”.

Ez piackonformabb rendszer.

Javaslat

Kiegészítés:

„Zvýšenie ceny nad všeobecnú hodnotu o viac ako 50 % musí byť odôvodnené porovnateľnými trhovými údajmi alebo výsledkom súťaže.“

Indok:

Például Zsolnán az árnövelés piaci adat-alapú.

- **6. cikkely, 3. pont – 75%-os árengedmény**

Probléma

A 75% rendkívül magas kedvezmény.

Javaslat

- Max. 50%-os csökkentés
- kötelező részletfizetés nélküli összegű fizetés
- kötelező minimumár (pl. X €/m²)

Javasolt módosítás:

„Zníženie ceny podľa článku 5 bod 25 písm. a) a b) nesmie presiahnuť 50 % všeobecnej hodnoty.“

Indok:

Más városok 30–50% közötti plafont alkalmaznak.

- **7. cikkely, 5. pont b) bekezdés – 10 napos bérlet**

Probléma

Rendszeres 9–10 napos szerződésekkel kikerülhető a testületi kontroll.

Javaslat

Új kiegészítés:

- ugyanazzal a bérlővel egy naptári évben az összesített időtartam számítsa
- ha meghaladja a 30 napot → testületi jóváhagyás

Javasolt módosítás:

„Pri opakovanom nájme s tým istým nájomcom sa doba nájmu za kalendárny rok sčítava.“

Indok:

Ez megszűnteti a „10 napos kiskaput”.

- **Új cikkely beiktatása – „Strategický majetok mesta”**

Fontos megjegyzés: **A beterjesztett dokumentum kifejezetten eljárási jellegű, egyáltalán nem tartalmaz stratégiai elemeket.**

Javaslat

Kezelni kellene ezért:

- a városi vagyonkataszter publikálását
- egy 5 éves vagyonhasznosítási tervet
- a „strategický majetok mesta” kategória bevezetését (nem értékesíthető vagyon)

Článok 3

Strategický majetok mesta a systém riadenia majetku

1. Mestské zastupiteľstvo môže uznesením určiť časť majetku mesta ako **strategický majetok mesta**.
 2. Strategickým majetkom mesta je najmä majetok:
 - a) slúžiaci na zabezpečenie základných verejných služieb,
 - b) určený na výchovu a vzdelávanie, kultúru, šport alebo sociálne služby,
 - c) tvoriaci súčasť verejnej infraštruktúry alebo územného rozvoja mesta,
 - d) s osobitnou historickou, kultúrnou alebo urbanistickou hodnotou,
 - e) s významným rozvojovým potenciálom z hľadiska dlhodobej stratégie mesta.
 3. Zoznam strategického majetku mesta schvaľuje mestské zastupiteľstvo trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov.
 4. Strategický majetok mesta:
 - a) nemožno previesť do vlastníctva inej osoby,
 - b) nemožno vložiť ako nepeňažný vklad do obchodnej spoločnosti,
 - c) nemožno zaťažiť záložným právom ani iným zabezpečovacím právom.
 5. Výnimočný prevod strategického majetku je možný iba:
 - a) na základe osobitne vypracovanej ekonomickej, právnej a rozvojovej analýzy,
 - b) po verejnom prerokovaní,
 - c) so súhlasom trojpätinovej väčšiny všetkých poslancov.
 6. Mesto vedie a zverejňuje na svojom webovom sídle **verejný majetkový kataster mesta**.
 7. Verejný majetkový kataster obsahuje:
 - a) označenie nehnuteľného majetku,
 - b) spôsob jeho využívania,
 - c) všeobecnú hodnotu majetku podľa znaleckého posudku alebo účtovnej evidencie,
 - d) informáciu, či ide o strategický majetok mesta.
 8. Kataster sa aktualizuje najmenej raz ročne.
 9. Zverejňovanie údajov musí byť v súlade s osobitnými právnymi predpismi o ochrane osobných údajov.
 10. Mesto vypracúva **päťročný plán hospodárenia a nakladania s majetkom mesta** (ďalej len „plán“).
 11. Plán obsahuje najmä:
 - a) prehľad strategického majetku mesta,
 - b) identifikáciu prebytočného majetku,
 - c) návrh spôsobu využitia alebo prevodu majetku,
 - d) plánované investície do obnovy a rozvoja majetku,
 - e) predpokladané príjmy z prenájmu alebo prevodu majetku.
 12. Plán schvaľuje mestské zastupiteľstvo.
 13. Plán sa každoročne aktualizuje a jeho plnenie je súčasťou výročnej správy o hospodárení s majetkom mesta.
-

JOGTECHNIKAI INDOKLÁS

- Nem sérti a Tt. 138/1991 törvényt, mert nem zárja ki a tulajdonosi jogot, csak belső döntési küszöböt emel.
- Az átláthatóság erősítése.
- Nem korlátozza indokolatlanul a polgármester hatáskörét, csak a testületi kompetenciát rögzíti.
- Beilleszthető a jelenlegi struktúrába anélkül, hogy más cikkelyeket át kellene írni és számozni.

SZAKMAI HATÁS

Ez a rendelkezés:

- vagyonvédelmi „biztosítékot” épít be,
- hosszú távú városfejlesztési stabilitást ad,
- politikai ciklusokon átívelő kontrollmechanizmust hoz létre,
- megfelel a modern önkormányzati vagyonirányítás elveinek.

Indok:

Pl. Pozsony és Nyitra is külön kategóriát alkalmaz a stratégiai vagyonra.

-
- **Új cikkely egy új rendelkezéssel – éves vagyonjelentés**

Indok:

Ez egy standard jó gyakorlat.

Új cikkely a záró rendelkezések előtt:

Článok X

Kontrola a správa o hospodárení s majetkom mesta

1. Nakladanie s majetkom mesta podlieha priebežnej a následnej kontrole mestského zastupiteľstva a hlavného kontrolóra mesta.
 2. Primátor predkladá mestskému zastupiteľstvu raz ročne správu o hospodárení s majetkom mesta.
 3. Správa obsahuje najmä:
 - a) prehľad všetkých prevodov vlastníctva,
 - b) prehľad uzatvorených nájomných zmlúv presahujúcich 10 000 € (**vagy 1 % bežných príjmov mesta**),
 - c) prehľad majetku vyradeného z evidencie,
 - d) porovnanie realizovanej ceny s hodnotou podľa znaleckého posudku,
 - e) vyhodnotenie hospodárnosti nakladania s majetkom.
 4. Správa je verejne prístupná po jej prerokovaní mestským zastupiteľstvom.
 5. Mestské zastupiteľstvo môže na základe správy uložiť primátorovi alebo mestskému úradu opatrenia na odstránenie zistených nedostatkov.
-