

<http://www.elniveresegyhazon.hu>

# Élni Veresegyházon Egyesület

20 éves terv a csőd  
elkerüléséért

2009

SZÁMOK, ADATOK A KÖLTSÉGVETÉSBEN, ÉRTHETŐEN

## TARTALOM

---

20 éves terv a csőd elkerüléséért.....	3
<b>Szinten tartó rendszeres kiadások.....</b>	<b>4</b>
<b>Rendszeres stabil bevételek.....</b>	<b>8</b>
Adóbevételek és központi támogatás .....	11
<b>Hitelek .....</b>	<b>15</b>
<b>Ingatlanértékesítés .....</b>	<b>23</b>
<b>Fejlesztések .....</b>	<b>26</b>
Hogyan jutott Veresegyház ide.....	26
Anomáliák.....	30
Továbbiakra.....	32

## 20 ÉVES TERV A CSŐD ELKERÜLÉSÉÉRT

Veresegyház önkormányzata 20 évre átütemezte a hiteleit és újabb halasztott fizetési hitelkonstrukciókkal a jövő költségvetését terheli le – jelenleg már 6,2 milliárdot meghaladó – adósságállománya visszatörlesztésével. Ezért ésszerű a költségvetését is (benne a fejlesztési, vagyonértékesítési és hiteltörlesztési ütemezett kiadásait) – legalább nagy vonalakban – 20 évre tervezni. Tekintettel arra, hogy a jelenlegi önkormányzat ezzel nem törődik (se ciklusterv, se koncepció, se a hitelek visszafizetése forrásainak ütemezett finanszírozási terve nincs), ezért mi teszünk erre kísérletet.

Törekedtünk a jelen elemzést úgy megfogalmazni, hogy a lakosság számára épp úgy követhető legyen, mint a szakemberek vagy a képviselők számára.

Egy hosszú távú tervezésben a legalapvetőbb felmérni a rendszeres bevételeket és kiadásokat, amik minden évben hasonló mértékben jelentkeznek, és amelyekről feltehető, hogy nominálisan csak az infláció mértékével és a népesség létszámával arányosan változnak. Az egyszerűség kedvéért a számadatokat 2008-as értéken fejezzük ki, amellyel az infláció előre kiszámíthatatlan hatásával való számítást küszöböljük ki. (Ha a hiteltörlesztésnél is így kalkulálunk, akkor az bizonyos értelemben a devizakockázat fedezetére is kis tartalékot jelenthet, amelyre ennél nagyobb most nem vetünk számot.) Első megközelítésre a népesség növekedését és az ebből eredő feladatok növekedését elhanyagoljuk, bár itt néhány megjegyzést kell tennünk. Ha Veresegyház több lakóterületet nem is ad el, akkor is növekedik a lakosság száma a folyamatban levő építkezések és a születések miatt. Ez ugyan a normatív támogatási bevételek növekedésével is jár, ám az önkormányzati költségek ennél jobban nőnek, különösen a gyerekekkel összefüggő szükséges kiadások miatt. Egy kellően részletes tervet a lakosság korcsoportos változása alapján meghatározott feladatmutatók szerint kéne felépíteni, de ennek hiányában most először ezt kénytelenek vagyunk mellőzni.

A város életében a legfontosabb a működés fenntartása. Ezért először a működéséhez szükséges pénzügyi paramétereket vesszük szemügyre. Ehhez felhasználjuk a 2008 évi költségvetési tervet és a félévi beszámolót (ennek is leginkább a 80-as úrlapjára koncentrálunk). Azt akarjuk tehát először felmérni, hogy milyen kiadások kellenek minden évben ahhoz, hogy a város a jelenlegi szinten működjön, és ehhez milyen bevételekre számíthatunk. Mindehhez pedig – a fentiek alapján – úgy okoskodunk, mintha nem volna infláció, és a létszám nem változna. (Természetesen a hitelekkel nem itt foglalkozunk.)

A költségvetést szokás **működési** valamint **felhalmozási** bevételekre és kiadásokra bontani. Ezen kívül lényeges még, hogy Veresegyház költségvetése a Polgármesteri Hivatalra és a GAMESZ-ra bontva jelenik meg, ahol ez utóbbiban jelennek meg az intézmények (iskola, óvoda, művelődési ház stb.) pénzügyei. A Polgármesteri Hivatal és a GAMESZ kapcsolatát költségvetésileg a kettő között egyik oldalról a támogatás, míg a másiktól a finanszírozás köti össze.

## SZINTEN TARTÓ RENDSZERES KIADÁSOK

A működési kiadások alá sorolt tételek nagyjából megfelelnek a szinten tartó működtetéshez szükséges rendszeres kiadásokkal. Eltérés a *kamatkiadás*, ami működésinek van besorolva, de egy normális gazdálkodásban ez nem szükséges. Továbbá a szinten tartó működtetéshez nyilván szükséges egy bizonyos szintű *karbantartás* és rendszeres *felújítás*, amelyből a felújítást felhalmozási kiadásnak sorolja a költségvetési címrend. (Ez a szükséges felújítás a könyvszerinti vagyon évi 2%-a – az állami szervezetekre már érvényes, de önkormányzatokra még nem vonatkozó – törvényi szabályozás szerint, aminek nagyságrendjét – ésszerűen – elfogadjuk.) Ezen kívül nem számolunk a *pénzmaradvány* és a *pénztartalék* elemekkel, amik bár az egyes évek költségvetésének tervezésénél célszerű, de jelen logikánkhoz nem tartoznak.

A szinten tartó rendszeres kiadásokat négy tételre bontottuk:

- *Személyi juttatások és járulékai* (ez tartalmazza a városi közalkalmazottak bérét és munkaadói terheit, azaz a 80-as űrlap 4-es, 5-ös és 6-os sorának összege);
- *Dologi és egyéb folyó kiadás* (ez tartalmazza a működéshez és karbantartáshoz szükséges vásárlások, szolgáltatások bruttó árát, azaz a 80-as űrlap 7-es, 8-as és 9-es sorának összege);
- *Működési célú támogatás és ellátottak juttatásai* (ez tartalmazza a működési támogatásra átadott pénzeket a szociális támogatásokig, azaz a 80-as űrlap 37-es sorának értéke csökkentve a 36-os sorában levővel);
- *Felújítás* (ez tartalmazza a szinten tartó felújítás évi bruttó költségét, azaz a 80-as űrlap 41-es sorának értéke és a hozzá tartozó ÁFA).

Nézzük tehát a 2008-as tervnek megfelelő számadatokat, ahol csak a felújítási kiadásokat javítottuk ki – egy szinten tartó – 100 millióra, (30 millió helyett) mely az 5 milliárdra becsült működő vagyon 2%-a. A felújítások igénye csökkenthető a rendszeres karbantartással, (amely feladatot elvileg a GAMESZ végzi és így a kiadásai is ott jelentkeznek), de ezek együttes teljesítményének eredménye a működő vagyon romlásában nyomon követhető, pl. mindennapi tapasztalatként az utak állapotának romlásában.

## Szinten tartó rendszeres kiadások

(ezer Ft-ban)

	Polg. Hiv.	GAMESZ	Város
Személyi juttatások és járulékai	397 452	1 198 025	1 595 477
Dologi és egyéb folyó kiadás	659 968	600 700	1 260 668
Működési célú támogatás és ellátottak juttatásai	304 932		304 932
Felújítás	100 000		100 000
ÖSSZESEN	1 462 352	1 798 725	3 261 077

Mindehhez valószínűleg érdemes még a Misszió éves támogatását is hozzátenni, ami idén 100 millió Ft volt, bár az most felhalmozási kiadásként jelentkezett, de végül is – legalább részben – az egészségügyi alapellátást szolgálja.

Mindenesetre a város szinten tartó rendszeres kiadásai éves szinten kb. 3,3 milliárd Ft (2008-as értéken kifejezve). A továbbiakban érdemes mindig ehhez az összeghez viszonyítani, amit így 100%-nak tekintünk és szinten tartó kiadási főszámnak hívunk. Az arányok érzékeltetése miatt megismételjük az előző számokat a 3,3 milliárd százalékában kifejezve, és ezentúl minden más táblázatnál is ezt tesszük majd:

#### Szinten tartó rendszeres kiadások %-ban

	Polg. Hiv.	GAMESZ	Város
Személyi juttatások és járulécai	12,2%	36,7%	48,9%
Dologi és egyéb folyó kiadás	20,2%	18,4%	38,7%
Működési célú támogatás és ellátottak juttatásai	9,4%		9,4%
Felújítás	3,1%		3,1%
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>44,8%</b>	<b>55,2%</b>	<b>100%</b>

Vélhetőleg lehetséges a kiadások hatékonyságának növelése. De vajon meddig lehet csökkenteni a kiadásokat, hogy a város jelenlegi ellátási szintje ne romoljon, azaz hogy az önkormányzat kötelező és vállalt feladatai teljesítésének mennyisége és minősége ne szenvedjen csorbát?

A dolog természeténél fogva a béreket nem lehet visszafogni, mert az alkalmazottak javarészt pedagógusok és köztisztviselők, akiknek jogszabály határozza meg a javadalmazását, valamint a feladatokhoz – viszonylag – egyértelműen lehet meghatározni az önkormányzat és intézményei által foglalkoztatottak számát, szerepköreit és a szükséges képzettséget. Ez a kiadási tétel pedig majdnem a fele (48,9%) a teljes 3,3 milliárd forintnak. A dologi kiadásokon és a karbantartás szintjén sem lehet számot tevő mértékben spórolni a minőség romlása nélkül. Ezek után csak az egyéb működési kiadások 9,4%-nyi értékét lehetne talán legfeljebb 1%-nyival megrövidíteni? A felújítás 3,1%-nyi értékét már így is felnöveltük, – kb. 1%-ról, – mert itt jelenleg is spórolás történik, ami miatt az amortizáció nincs megfékezve.

Nem tartjuk valószínűnek, hogy lehetne a kiadásokon 3%-nál nagyobb mértékben spórolni úgy, hogy a város jelenlegi ellátási szintje ne romoljon. Ám úgy szokott lenni a dolog dinamikájánál fogva, hogy a működési kiadások csökkentése az ellátási színvonal esését eredményezi, míg ezzel szemben igaz, hogy van annyi tartalék a rendszerben, hogy a jelenlegi kiadások megtartása mellett jobb szolgáltatás nyújtható. Tehát helyesebbnek tűnik úgy okoskodni, hogy nem érdemes ezt a szinten tartó kiadási főszámat 3,3 milliárd alá csökkenteni, hanem a hatékonyság javításával, racionalizálással inkább a minőséget kell jobbitani. A gyerekarány növekedése miatt amúgy is emelkedik a kiadási igény.

Ehhez érdemes a GAMESZ kiadásait és bevételeit szakfeladatonként tanulmányozni. Ezért a következő táblázatban a feladatokat a kiadások nagysága szerinti sorrendben mutatjuk be, először ezer Ft-ban kifejezve, majd a szinten tartó kiadási főszám százalékában, valamint feltüntetjük a kiadás és bevétel egyenlegét is, mint a támogatási igényt:

**GAMESZ költségvetésének szakfeladatonkénti struktúrája (ezer Ft-ban)**

Szakfeladat	Kiadás	Bevétel	Tám-i igény
Általános iskolai oktatás	408 707	10 650	398 057
Óvodai nevelés, iskola előkészítés	347 823		347 823
Művelődési Ház	133 304	32 140	101 164
Város és községgazdálkodás	112 861	149 176	-36 315
Intézményi vagyon működtetése	105 816	55 400	50 416
Köztisztasági tevékenység	105 274	85 608	19 666
Alapfokú zeneoktatás	94 466	6 215	88 251
Önkorm. intézményi ellátás	90 043	960	89 083
Óvodai közétkeztetés	81 882	53 481	28 401
Iskolai közétkeztetés	79 049	43 303	35 746
Bölcsőde	56 563	10 918	45 645
Felnőttek gimnáziumi oktatása	48 997	11 400	37 597
Strand üzemeltetés	44 916	47 280	-2 364
Többi együtt	91 549	32 445	59 104
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>1 801 250</b>	<b>538 976</b>	<b>1 262 274</b>

Látható, hogy csak a *Város és községgazdálkodás* valamint a *Strand üzemeltetés* feladatokban van egy kis többletbevétel az idei terv szerint.

Lényeges látnunk, hogy a gyerekekkel összefüggő kiadások a szinten tartó kiadási főszám százalékában összesen 33%, míg támogatási igénye 30%. (Itt meg kell jegyeznünk, hogy Veresegyház az 1000 lakosra jutó épített lakások és beköltözők valamint születések számában az elmúlt 10-15 évben messze élenjárt. Így az átlagéletkor szerint a legfiatalabb településsé, illetve várossá vált, és ez a fiatalodás még várhatóan folytatódik. Itt a 15 év alatti korosztály aránya még az agglomerációhoz viszonyítva is kiugró.) Tehát a szinten tartó rendszeres kiadások inkább a gyereklétszámmal, mint a lakosság nagyságával arányos.

Az arányok érzékeltetéséhez nézzük most az előző táblázatot a szinten tartó kiadási főszám százalékában kifejezve:

**GAMESZ költségvetésének szakfeladatonkénti szerkezete**

(szinten tartó kiadási főszám %-ában)

Szakfeladat	Kiadás	Bevétel	Tám-i igény
Általános iskolai oktatás	12,5%	0,3%	12,2%
Óvodai nevelés, iskola előkészítés	10,7%	0,0%	10,7%
Művelődési Ház	4,1%	1,0%	3,1%
Város és községgazdálkodás	3,5%	4,6%	-1,1%
Intézményi vagyon működtetése	3,2%	1,7%	1,5%
Köztisztasági tevékenység	3,2%	2,6%	0,6%
Alapfokú zeneoktatás	2,9%	0,2%	2,7%
Önkorm. intézményi ellátás	2,8%	0,0%	2,7%
Óvodai közétkeztetés	2,5%	1,6%	0,9%
Iskolai közétkeztetés	2,4%	1,3%	1,1%
Bölcsőde	1,7%	0,3%	1,4%
Felnőttek gimnáziumi oktatása	1,5%	0,3%	1,2%
Strand üzemeltetés	1,4%	1,4%	-0,1%
Többi együtt	2,8%	1,0%	1,8%
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>55,2%</b>	<b>16,5%</b>	<b>38,7%</b>

Érdemes megjegyezni, hogy az eddig tárgyalt kiadásokat tanulmányozva és összehasonlítva a költségvetésben tervezett számokat a félévi teljesítéssel és a módosított tervszámokkal, elég stabilnak tűnnek. Ez azt is jelenti, hogy a szinten tartó rendszeres kiadási főszámot sikerült jól meghatároznunk. A soron következő bevételek vizsgálatánál már nem találunk ilyen stabilitást a számokban.

## RENDSZERES STABIL BEVÉTELEK

Az önkormányzatnak a saját és átengedett adó valamint adójellegű bevételén, továbbá a központi támogatáson kívül *rendszeres stabil bevétele* a működéshez és a vagyonszolgáltatáshoz kapcsolódik. A vagyonszolgáltatás bevételét kivéve ezeket tágabb értelemben működési bevételeknek tekintik, míg a vagyonszolgáltatást felhalmozásinak.

Így a *rendszeres stabil bevételeket* négy tételre bontottuk:

- *Adó és adójellegű bevételek* (ezt később részletezzük);
- *Központi támogatás* (ez tartalmazza a 80-as úrlap 127-es és 128-as sorának összegét);
- *Működési és egyéb saját bevétel* (a 80-as úrlap 72-es, 102-es, 103-as sorának és – a költségvetési rendelet szerinti – intézményi működési bevételek ÁFA-val csökkentett összege);
- *Vagyonszolgáltatási bevétel* (ez tartalmazza a 80-as úrlap 74-es és 124-es sorának összegét).

## Rendszeres stabil bevételek

(ezer Ft-ban)

	Polg. Hiv.	GAMESZ	Város
Adó és adójellegű bevételek	1 650 633		1 650 633
Központi támogatás	776 500		776 500
Működési és egyéb saját bevétel	262 046	286 160	548 206
Vagyonszolgáltatási bevétel	5 000	252 816	257 816
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>2 694 179</b>	<b>538 976</b>	<b>3 233 155</b>

Itt a GAMESZ bevételeiből vagyonszolgáltatásnak tekintettük az alábbi táblázat szerint részletezetteket, de a teljes kép kedvéért a hozzájuk tartozó kiadásokat is feltüntettük, és a különbségüket, mint a vagyonszolgáltatási nyereséget:



**GAMESZ vagyonhasznosítási tevékenysége**

(ezer Ft-ban)

Szakfeladat	Részfeladat	Bevétel	Kiadás	Nyereség
Város és községgazdálkodás	Piac	28 800	12 764	16 036
	Lakásgazdálkodás	1 680	480	1 200
	Egyéb tulajdonú ingatlan	70 696	58 195	12 501
	Hévízkút üzemeltetés	48 000	20 910	27 090
Intézményi vagyon működtetése	Uszoda	55 400	52 657	2 743
Önkorm. intézményi ellátás	Telephely üzemeltetés	960	10 871	-9 911
Strand üzemeltetés	Hidegvízű strand	3 600	3 239	361
	Termálfürdő	43 680	41 677	2 003
<b>ÖSSZESEN</b>		252 816	200 793	52 023

Itt csak azokat a szakfeladatokat soroltuk fel és szakfeladatonként csak azokat a részfeladatokat, ahol van vagyonhasznosítási bevétel. (Ezért nincs mindig egyezés, ha az olvasó összehasonlítja ezt a *GAMESZ költségvetésének szakfeladatonkénti struktúrája* nevű táblázatunkkal.)

Meglepő, hogy a hetente kétszer megrendezett piac csak évi 16 millió Ft hasznot hoz, azaz egy átlagos piaci napon 154 ezer Ft-ot, míg ezzel szemben a város közlekedését szinte megbénítja, legalábbis szombati napokon. Nem biztos, hogy ez – pont így – megéri.

A *Rendszeres stabil bevételek* táblázat Polgármesteri Hivatalra vonatkozó résznél gondban voltunk a 80-as űrlap 73-as *ÁFA bevételek, visszatérülések* és a 105-ös *Tárgyi eszközök, immateriális javak értékesítése* nevű tétellel. Ugyanis a rendszeres stabil ÁFA bevételek elszámolása csak a szinten tartó rendszeres kiadásoknál feltüntetett dologi és egyéb folyó kiadás szolgáltatásának ÁFA tartama lehet, ami kb. 100 millió Ft a 2008-as költségvetésben tervezett 80-as űrlap 73-as során szereplő 225 milliójával szemben. (Ez egyébként összecseng az önkormányzat Pénzügyi Irodája által a 9. melléklet *Intézményi működési bevétel* címszón közölt 113 millió értékkel, amelyből az ÁFA van le vonva.) A 105-ös tétel esetén pedig az okozza a gondot, hogy az ott közölt 123 millió értékcsökkenési bevételből mekkora részt lehet vagyonhasznosításként elszámolni, azaz amely értékesítés nem jár vagyonvesztéssel. Információ hiányában erre a becslésünk a fele, azaz kb. 60 millió Ft. Ezek az összegek – természetesen – nem szerepeltek a *Rendszeres stabil bevételek* táblázatunkban, de most a szinten tartó kiadási főszám százalékában kifejezve már feltüntetjük az előbbi a *Működési és egyéb saját bevétel*, míg az utóbbit a *Vagyonhasznosítási bevétel* rovatban, mint alternatívát.

**Rendszeres stabil bevételek** (szinten tartó kiadási főszám %-ában)

	Polg. Hiv.	GAMESZ	Város
Adó és adójellegű bevételek	50,6%		50,6%
Központi támogatás	23,8		23,8%
Működési és egyéb saját bevétel	8,0–11,0%	8,8%	16,8–19,8%
Vagyonhasznosítási bevétel	0,2–2,2%	7,8%	7,9–9,9%
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>82,6–87,6%</b>	<b>16,5%</b>	<b>99,1–104,1%</b>

Az arányok érzékeltetéséhez nézzük meg a GAMESZ vagyonhasznosítási tevékenysége táblát a szinten tartó kiadási főszám százalékában kifejezve:

**GAMESZ vagyonhasznosítási tevékenysége** (szinten tartó kiadási főszám %-ában)

Szakterület	Részfeladat	Bevétel	Kiadás	Nyereség
Város és községgazdálkodás	Piac	0,9%	0,4%	0,5%
	Lakásgazdálkodás	0,1%	0,0%	0,0%
	Egyéb tulajdonú ingatlan	2,2%	1,8%	0,4%
	Hévízkút üzemeltetés	1,5%	0,6%	0,8%
Intézményi vagyon működtetése	Uszoda	1,7%	1,6%	0,1%
Önkorm. intézményi ellátás	Telephely üzemeltetés	0,0%	0,3%	-0,3%
Strand üzemeltetés	Hidegvízű strand	0,1%	0,1%	0,0%
	Termálfürdő	1,3%	1,3%	0,1%
<b>ÖSSZESEN</b>		<b>7,8%</b>	<b>6,2%</b>	<b>1,6%</b>

(Ne tévessze meg az olvasót, ha az egyes sorokban levő első két szám különbsége nem adja ki mindig pontosan a harmadikat, mert ez a kerekítési szabályok miatt van.)

A város rendszeres stabil bevételeinek és a szinten tartó rendszeres kiadások különbségének az egyenlege az, amit általában **működési eredménynek** neveznek, de hogy a finom árnyalatokban levő különbséget kifejezzük ezért ezt nevezzük **működtetési eredménynek**. Ez tehát – a nagyobbik alternatíva szerint – 104,1% és a 100% különbsége, ami így 4,1%, vagyis kb. 132 millió Ft, de ha a 80-as úrlap 105-ös *Tárgyi eszközök, immateriális javak értékesítése* rovat teljes összegét vagyonhasznosításnak tekintenénk, akkor is csak 192 millió volna éves szinten (2008-as forintban kifejezve). Márpedig ez az a pénz, amit vagyonfelélés nélkül tud fejlesztésre költeni a város évente, beleértve a fejlesztésre felvett hitelek visszatörlesztését is. Azt állítjuk, hogy ha

nem volna hitelállománya Veresegyháznak, akkor is **ez a legfeljebb 192 milliós működtetési eredmény kevés az élet által folyamatosan felmerülő fejlesztési igények teljesítésére és az ellátási szint minőségének – mindig a kor követelményeinek megfelelő – emelésére.**

Mielőtt még továbblépnénk a hitelek és a fejlesztések elemzésére nézzük részletesebben a rendszeres stabil bevételekben közölt Adó és adójellegű bevételeket, valamint ennek a Központi támogatáshoz való viszonyát.

### ADÓBEVÉTELEK ÉS KÖZPONTI TÁMOGATÁS

Az Adó és adójellegű bevételek több tételből tevődnek össze, amelyeket a következő táblázatban sorolunk fel. Az egyes tételek mellett zárójelben feltüntettük a 80-as űrlap szerinti sorszámot is a pontos azonosíthatóság kedvéért. A táblázatban a 2008. évi tervszám, a félévi teljesítés aránya és a tervszám a szinten tartó kiadási főszám %-ában kifejezett értékeit szerepeltettük:

#### Adó és adójellegű bevételek (ezer Ft-ban és %-ban)

	2008-as terv	Félévi teljesítés	Főszám %-ban
Hatósági jogkör bevétele (71)	4 500	57,3%	0,1%
Gépjármű adó (75)	160 000	44,7%	4,9%
Személyi jövedelemadó (87)	153 290	53,1%	4,7%
Talajterhelési díj (90)	18 000	67,0%	0,6%
Bírságok (91)	15 479	35,8%	0,5%
Helyi adók	1 299 364	46,8%	39,8%
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>1 650 633</b>	<b>47,3%</b>	<b>50,6%</b>

Itt külön soron van a Helyi adók bevétele, amely szintén több tételből áll. Ezeket a következő táblázatban részleteztük, ahol a megnevezés mellett szintén zárójelben van a 80-as úrlap szerinti sorszám, és tételenként ismét a 2008. évi tervszám, a félévi teljesítés aránya és a tervszám a szinten tartó kiadási főszám %-ában kifejezett értékeit tüntettük fel:

**Helyi adók** (ezer Ft-ban és %-ban)

	2008-as terv	Félévi teljesítés	Főszám %-ban
Építményadó (78)	99 000	27,5%	3,0%
Telekadó (79)	18 000	48,1%	0,6%
Kommunális adó (80 + 81)	80 964	59,5%	2,5%
Idegenforgalmi adó (82 + 83)	1 400	45,9%	0,0%
Iparüzési adó (84 + 85)	1 100 000	47,5%	33,7%
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>1 299 364</b>	<b>46,8%</b>	<b>39,8%</b>

Látható, hogy a bevételeknek egy igen jelentős részét az iparüzési adó adja. Helytelen azonban ebből azt a következtetést levonni, hogy ennek növelésével a legkönnyebb javítani a költségvetési egyensúlyon és a működtetési eredményen. Ugyanis az állam a település gazdagsága alapján határozza meg a központi támogatás mértékét. A törekvés az, hogy kiegyenlítse a szegény és a gazdag települések közötti különbségeket. Ez azért is tekinthető helyesnek, mert az állampolgárok a lakóhelyük önkormányzatának gazdagságától, függetlenül adóznak, ahol is az önkormányzat gazdagságát jelenleg legfőként a fajlagos (egy főre jutó) iparüzési bevétel határozza meg. Ennek a kiegyenlítésnek a hiányában pedig a gazdagabb és a szegényebb települések között volna nagyobb az ellátás minőségében a különbség, amely elsősorban – mint láttuk – az iskolák és egyáltalán a gyerekekkel összefüggő (óvoda, bölcsőde, stb.) feladatok ellátásában jelentkezne.

Ha az állam úgy adná a támogatást, hogy a különbségeket teljesen eltüntetné, akkor az önkormányzatok nem volnának érdekeltek a helyi adóbevételek – és így az iparüzési adó – úgynevezett „forrás oldali” mértékében. Másik oldalról azonban, egy település gazdagsága nem mérhető olyan egyszerűen, hogy mekkora az egy főre jutó önkormányzati bevétel, mert különbözőek lehetnek az egy főre jutó jogos kiadásai a lakosság korcsoportos megoszlása és még sok más miatt is. (A 15 év alatti korosztály nagyobb terhet jelent az önkormányzatnak.) Ezért a kiegyenlítés technikája valahol a forrásarányos elvonás és a feladatarányos támogatás között félúton szokott lenni. A konkrét szabályozás szinte minden évben változik. A technikája azonban az, hogy megállapítják valahogy a település *feladatarányos mutatóját*, ami alapján *központi támogatás* illeti meg az önkormányzatot, majd megállapítják valahogy az *adóerő-képességi mutatóját* és ez utóbbi alapján az *átengedett központi adókat* (Gépjármű adó, SZJA és Talajterhelési díj) csökkentik, mint elvonással, vagyis kevesebb központi adót utalnak át a településnek.

A központi támogatás eddig mindig olyan mértékű volt, hogy legalább még ugyanannyit hozzá kellett tenni, hogy egy valamirevaló ellátási színvonal érvényesüljön. Veresegyház kb. háromszor annyit tesz hozzá, ami abból olvasható ki, hogy a központi támogatás 23,8% a szinten tartó kiadási főszám százalékában. Ez azonban nem jelenti egyértelműen azt, hogy Veresegyház gazdag, hanem – talán – inkább azt, hogy a feladatarányos mutató kedvezőtlenül torzít az átlagostól lényegesen nagyobb gyerekarányú települések esetén. Többek között ezt az érvelést lehet felhasználni egy előnyösebb módosítás céljára a későbbi szabályozás vitája során, ám ebben a megszorító intézkedésekkel és pénzügyi válsággal terhelt mai világunkban nem sok eredményt remélhetünk.

Jelenleg az állam a település iparúzési adóerő-képességi mutatója alapján határozza meg a központi adó átengedésének mértékét. Ez a mutató pedig nem függ attól, hogy az iparúzési adót az önkormányzat kivetette-e és milyen mértékben, hanem csak a településen bejegyzett vállalkozások bruttó árbevételének egy bizonyos hányadától.

A mi esetünkben a 2008 évi terv szerint – korábban feltüntetett – 153 milliós átengedett SZJA már 94 millió levonás után értendő. Éven belül is változnak azonban a dolgok, és ezért 2008 szeptemberében a feladatarányos mutató változásának következtében 41 millióval nőtt a központi támogatás, míg ez alatt a háromnegyedév alatt a helyi adók várható bevétele 367 millióval nőtt, amiért az átengedett központi adók 198 millióval csökkentek. Ez tehát körülbelül azt jelenti, hogy Veresegyházon az évi iparúzési adóbevétel – átlagos mértéknek megfelelő – 1,1 milliárd feletti részének 50-60%-át elvonja az állam a települések kiegyenlítése céljából. Valószínűsíthető, hogy a megszorító intézkedésekkel és pénzügyi válsággal terhelt mai világunkban a vállalkozások bruttó árbevétele csökkenni fog, és így az iparúzési adóbevétel is. Továbbá borítékolható az az – egyébként ésszerűnek tűnő – állami törekvés, hogy az átlagosnál jobb adóerő-képességgel rendelkező önkormányzatoktól – így Veresegyházról is – többet vonjanak el azért, hogy a szegényebb települések drasztikus lecsúszását megakadályozzák.

Az iparúzési adóbevétel növelésének egyszerű módjának látszik, hogy gazdasági célra felhasználható területek nyomott áron való eladásával vonzzon az önkormányzat vállalkozásokat (és nem ipart, mert nem csak az iparból, hanem minden gazdasági vállalkozás bruttó árbevételéből azonos mértékben van iparúzési adóbevétel). Az ilyen konstrukciónál azonban nem csak azt kell figyelembe venni, hogy az árendedmény implicit veszteséget jelent, hanem azt is, hogy a remélt iparúzési adónak legalább a felét – és lehet, hogy a jövőben még nagyobb részét – elvonja az állam. Ennek egyébként az a kockázata is meg van, hogy a mostani pénzügyi válság következtében a vállalkozás tönkremegy. (Örülhetünk, hogy a magyarországi GE – 500 dolgozó elbocsátásával járó – leépítése nem érintette még Veresegyházat. Érthetetlen az is, hogy miért számol a költségvetés az iparúzési adó növekedésével, amikor az idei első félévben 47 millió Ft-ról 133 millióra nőtt az iparúzési adó meg nem fizetéséből az elmaradás.) Figyelembe kell egyébként itt azt is venni, hogy az eladás után a beruházás és az üzlet felfuttatása után legkorábban csak 2 év múlva jön be a remélt nagyságrendű iparúzési adóbevétel, de még az 5 év is lehet általános.

Az iparúzési adóval van egy másik probléma is, mégpedig az, hogy nem EU-konform. Idén januárban csak arról döntöttek az EU adóügyi bizottságában, hogy nem kell azonnal

megszüntetni ezt az adónemet, hanem haladékot kaptunk. Várhatóan 5 éven belül egy minden bizonnyal vállalkozásokat sújtó vagyoni típusú adó váltja majd fel. A szabályozás részleteiről még nem sokat lehet sejteni, de logikusan ebből az új típusú adóból származó országos összegbevétel hasonló nagyságú lesz. (Természetesen ez lesz valahogy az alapja az adóerőképességi mutatóknak, ami alapján elvonások és a települések közötti kiegyenlítések történnek majd.) Tehát ha azt a kérdést tesszük fel, hogy „A gazdasági célra felhasználható területek vállalkozásoknak való értékesítése után az ebből származó iparűzési adóbevétel hogyan viszonylik majd az ezt felváltó vagyoni típusú adó bevételeéhez?“, akkor erre az az ésszerű válasz, hogy „Vélhetően megegyeznek“. Ezért a mostani stádiumban – jobb híján – érdemes telekarányosan becsülni ezt. Ez pedig már becsülhető a gazdasági területek vállalkozásiból bejövő iparűzési adó és ezen területek nagyságának hányadosával. Ez számításaink szerint kb. 850 Ft/év/m<sup>2</sup> körül van. (Ez egyébként összhangban van pl. az Autó-Max által beígért iparűzési adó összegével és a megvásárolni kívánt terület nagyságával. Az önkormányzat egyik anyagában olvasható becslés azonban hibás, mely az összes iparűzési adót osztotta az iparterületek nagyságával, hiszen nem csak iparból jön be ez a pénz.)

Végezetül megjegyezzük, hogy a helyi adóbevételek növelésére épülő költségvetési berendezkedés kiszolgáltatja magát a központi támogatásoknak, illetve az átengedett központi adóból történő elvonások – mindig éppen aktuális – szabályozási politikájának. Akkor volna kevésbé kiszolgáltatva Veresegyház ennek, ha a – jelenleg 10% alatti vagyonhasznosítási bevétele sokkal magasabb arányt képviselne. Ez pedig sokféleképpen javítható, pl. – ha már a rendszeres bevételek ingatlaneladással összefüggő növeléséről volt szó, akkor – az ingatlanok bérbeadásával. Ez egyben a hazai és helyi vállalkozók számára is nagyobb lehetőséget biztosítana az elkövetkező időszakra várható hitelforrás hiányos világunkban. Számos konstrukció szóba jöhet, egészen a befektető és az önkormányzat közös tulajdonú gazdasági társaságáig. Itt mindig sok múlik a részleteken, a szerződéseken, a biztosítékokon, a kontrollon, stb. A legjobb ötlet is több kárt okozhat, ha a megvalósítás hozzá nem értéssel párosul. (Pl. a Medvefarm felé eladott egy hektárnál nagyobb telkek esetén nem volt ésszerű az első meghirdetéskor már annak lehetőségét felkínálni, hogy csak a kétharmada, avagy a fele is eladó, és a maradék részre 15 éves bérleti szerződést ígérni. Ez utóbbi alternatívára célszerűbb lett volna határozatlan idejű, vagy részletes feltételekkel kiegészített bérleti szerződést felajánlani, amit az önkormányzat a feltételek nem teljesülése esetén felmondhat. De a bérleti idő kötöttségét semmi esetre sem lett volna érdemes 5 év fölé emelni. Könnyen azzal az eredménnyel járhatnak ezek a szerződések, hogy a bérletbe adott területek a későbbiekre eladhatatlanokká válnak, vagy leértékelődnek, és így végül a város számára előnytelené válnak a megkötött üzletek.)

## HITELEK

---

Ebben a fejezetben a hitelekkel és hitel jellegű bevételekkel, kiadásokkal, valamint az ezzel összefüggő kérdésekkel foglalkozunk. A hitelnek az a lényege, hogy ha nincs pillanatnyilag pénzünk valaminek a megvásárlására, de már most szükségünk van, vagy csak vágyunk az árura, akkor hitelt veszünk fel. Ennek az előrehozott vásárlásnak az ára a kamat, aminek mértéke alapján dönthetjük el, hogy mennyire éri meg az, hogy előbb jutunk hozzá a termékhez.

A hitelszerződés tartalmazza a visszafizetés ütemezését és egyéb feltételeit. A részletfizetések összege mindig több mint az eredetileg felvett hitel. Ráadásul a bank nem csak kamatot számol fel, hanem mindenféle egyéb kapcsolódó díjat is. Ha ezekkel a díjakkal együtt számoljuk a visszafizetési részletösszegeket, akkor kamatlábként meghatározható az úgynevezett THM, – azaz a Teljes Hiteldíj Mutató, – amelyet a bankoknak törvényi előírás alapján közölniük kell. Ez a THM fejezi ki a hitel árát, azaz minél kisebb, annál inkább megéri, és minél magasabb annál kevésbé, mert annál drágább.

A hiteleket két részre bontjuk:

- *Hosszúlejáratúakra és*
- *Rövidlejáratúakra*

A hosszúlejáratú hiteleknek tekintjük itt az egy évnél hosszabb futamidejűeket, beleértve a kötvénykibocsátást is, míg rövidlejáratúnak az összes többi hitelt, így a rulírozót, a bér- és likvidhitelt is. A rövidlejáratú hitelek likviditást szolgálnak, míg a hosszúlejáratúak fejlesztési célúak. Ritkán előforduló eset az, amikor egy évnél rövidebb időre kell fejlesztési célú hitelt felvenni, hiszen normálisan az ilyen fejlesztések előre láthatóak, és a hitel felvételét valamint az éven belüli visszafizetését a költségvetés likviditási tervében lehet tervezni, tehát ezáltal ésszerűbb likviditást szolgáló hitelnek tekinteni.

A rövidlejáratú likviditást szolgáló hitelekre azért lehet szükség, mert az önkormányzat havi bevételei és kiadásai nem egyenletesen jelentkeznek, és ezt hivatott kiegyenlíteni, ám ez éven belül általában elég jól tervezhető, egy ún. likviditási tervben. Megfelelő kötelezettségvállalási szerződésekkel úgy ütemezhetőek a kifizetési határidők, hogy az akkor legyen esedékes, amikor az önkormányzat számláján van pénz (tavaszra és őszi, amikor az iparűzési adóbevételek zöme már beérkezett).

Egy jól gazdálkodó önkormányzat esetén csak egy rülirozó folyószámlán keletkezik nagyon rövid időre hiteltartozás és az is viszonylag kismértékű, ami a tökéletes tervezés gyakorlati lehetetlenségéből adódik. Az ezen felüli – vagyis a bevételek és kiadások egyenetlenségénél kb. 30%-kal nagyobb – likvidhitel már egyértelműen a rossz tervezés, a pénzügyi fegyelem illetve szervezettség hiányának mértékét mutatja. A likviditást szolgáló hitelek – 5 vagy akár 10 %-kal – drágábbak, mint a hosszúlejáratúak, (ha THM-ben fejezzük ki), és gondos tervezés esetén a kamatuk megspórolható volna. Olyan ez, mint az, amikor egy család mindig száraz kenyeret eszik, mert a pazarlást kerülendően először a régebbit kell megenni. Elég volna egyetlenegyszer kidobni egy napnyi száraz kenyeret, és attól fogva mindig friss kenyeret ehetne a család. Vagyis a példát „önkormányzatra” fordítva ez azt jelenti, hogy csak egyszer kell a tervezetlen beruházások miatt felhalmozódó likviditást szolgáló hiteleket alacsonyabb kamatozású hosszúlejáratúra váltani, és a fejlesztéseket egy hónappal elhalasztani. Az így megspórolható kamat – feltéve, hogy az önkormányzat ezt tudná fizetni – szintén fejlesztésre volna fordítható, ami miatt ez megérné.

Tehát egy jól gazdálkodó önkormányzat folyószámláján mindig van pénz, amit a költségvetésben *Tartalék*-ként tüntet fel, és az év vége felé, amikor már látja, hogy a tervet sikerül megvalósítani, akkor költi csak el extra célokra (mert az is elvart, hogy a rendelkezésre álló források – a település érdekében – legyenek is elköltsve).

A rövidlejáratú likviditást szolgáló hitelek esetén nem, míg a hosszúlejáratú hitelek esetén szükség van *fedezetre*. Ez általában ingatlanfedezet, amely becsült értékének legalább a felvett hitel 1,5-2-szeresének kell lennie a hazai gyakorlat szerint. A likviditást szolgáló hitelek esetén valójában a folyószámlára történő rendszeres befizetések képezik a biztosítékot.

A mostani tárgyalásunk szerint a *kötvényeket* speciális hosszúlejáratú hitelnek tekintjük. A kötvény különlegessége abban van, hogy nem igényel ingatlanfedezetet, mert általában egy megtérülő beruházás – szakemberek által ellenőrizhető – terve képezi a biztosítékot, vagy önkormányzatok esetén a stabil költségvetés pozitív egyenlege.

Érdemes még néhány mondat erejéig a devizaalapú hitelekre kitérni. A fizetendő részletek az aktuális forint-deviza árfolyammal együtt változnak, míg a figyelembe vett kamatláb a Londoni Nemzetközi Bankban nyilvántartott – a szerződésben meghatározott, általában 3 hónap lekötésű – úgynevezett LIBOR kamatláb változásával megegyezően változik. Önmagában a kamatlábváltozás csak ritka esetben okoz számottevő eltérést az eredetileg kalkulált részletekben, és ráadásul az előrejelzések szerint kamatlábcsökkenés várható. Azonban az árfolyamváltozás miatt már jelentős (10-20%) törlesztő-részletnövekedést, azaz veszteséget lehet elszenvedni az elkövetkező egy-két évben. (Ugyanez igaz a svájci frankban jegyzett kötvényre is.)

Veresegyház esetén idén lett volna lehetőség, hogy az év elején fennálló 4 708 millió Ft összes hitelét átváltssa a 4 582 milliós kötvénykibocsátással hosszúlejáratú hitelre. Ami után csak 126 millió likvidhitel maradt volna valamint a kötvénykibocsátás és a korábbi hitelek lezárásának díjaként (amellyel figyelmeztetésünk ellenére nem számoltak) még kb. 100 millió Ft. Ha ezzel a



lehetőséggel éltek volna, akkor 257 millióra lehetett volna leszorítani az éves kamatfizetési kötelezettséget (ez is meghaladja a működtetési eredményt, és ezért csak vagyonfelelésből finanszírozható.). Azonban e 226 millió (=126+100) helyett 443 millióra nem történt meg ez az „átváltás”, sőt további 268 milliós likviditást szolgáló hitel felvételére került sor az év közepéig, majd az év végéig ez az 1 milliárdot is eléri. Ha ez így marad, akkor évente kb. 100 millió megspórolható kamat kifizetése történik értelmetlenül, figyelembe véve még azt is, hogy a felvett hitelek végül is fejlesztési célúak, ám magas kamatot kell értük fizetni.

Veresegyház esetén a havi bevételek és kiadások egyenetlensége 300-350 millió Ft, amihez a legfeljebb 100-120 milliós likvid hitelállomány volna még ésszerűnek tekinthető, míg az e feletti rész legalább 7%-nyival drágább kamata a rossz gazdálkodás ára. Ám lehet, hogy az itt mondott 7% egy túlságosan jóindulatú becslés, amit 12% likvid-hitelkamat és a kötvény 5%-os kamata közötti különbségből számoltunk. (Bár e két utóbbi kamatot nem olvashattuk ki az önkormányzat nyilvánosságra hozott adataiból. Az október 28-án beterjesztett 750 millió rövidlejáratú hitel felvételénél 12-15% kamat + 2% rendelkezésre tartási díj volt említve. Ki tudja, hogy mennyi lett, vagy lesz ebből? Ehhez képest azonban a – Veresegyházra már meglepően jellemző – vállalásos hitelek mellé több helyütt 15% ill. 20% kamat volt feltüntetve, már ahol ilyet közöltek. Abba pedig már nem is érdemes belegondolni, hogy a vállalásos kölcsönök esetleges kamatmentessége esetleg egyéb „szívességgel” van kompenzálva.)

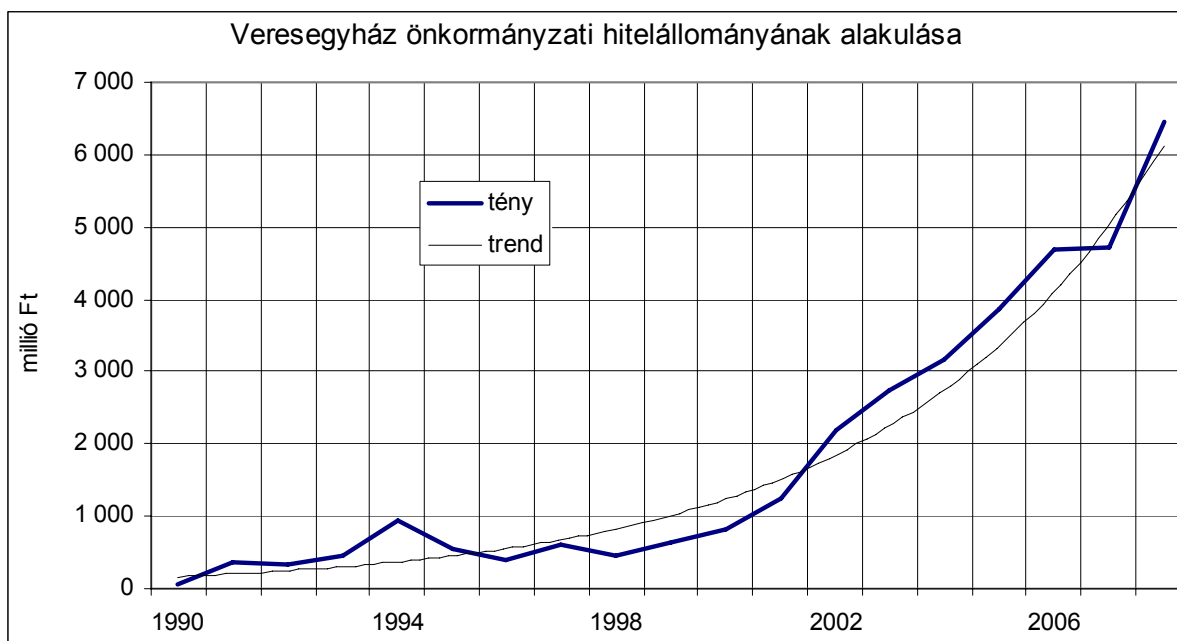
A kötvénykibocsátás tervezett 5 milliárdos összege azért nem teljesült, mert Veresegyház esetén ez csak olyan mintha kötvény volna, de valójában fejlesztési célok helyett a korábbi hitelek átutamezését szolgálta, és ezért ingatlanfedezetet kívántak a lejegyző bankok. Úgy tűnik, nem találtak elég fedezetet. Azt, hogy már **nincs további ingatlanfedezete az önkormányzatnak**, az is alátámasztja, hogy december 9-én a Takarékszövetkezetnek, a 200 millió hitel felvételének fedezetéül – egyébként érthetetlen módon miért – az általános iskola tornatermét és uszodáját ajánlotta fel.

Veresegyház költségvetésének működtetési eredménye mindig is nagyon szerény volt. A költségvetés bevételeit – benne az ingatlanadából származót – mindig túltervezték, amely sosem teljesült, és kiadásait – benne a fejlesztéseket – alultervezték, ám mindig többet költöttek és a hiányzó pénzt hitelekkel fedezték.

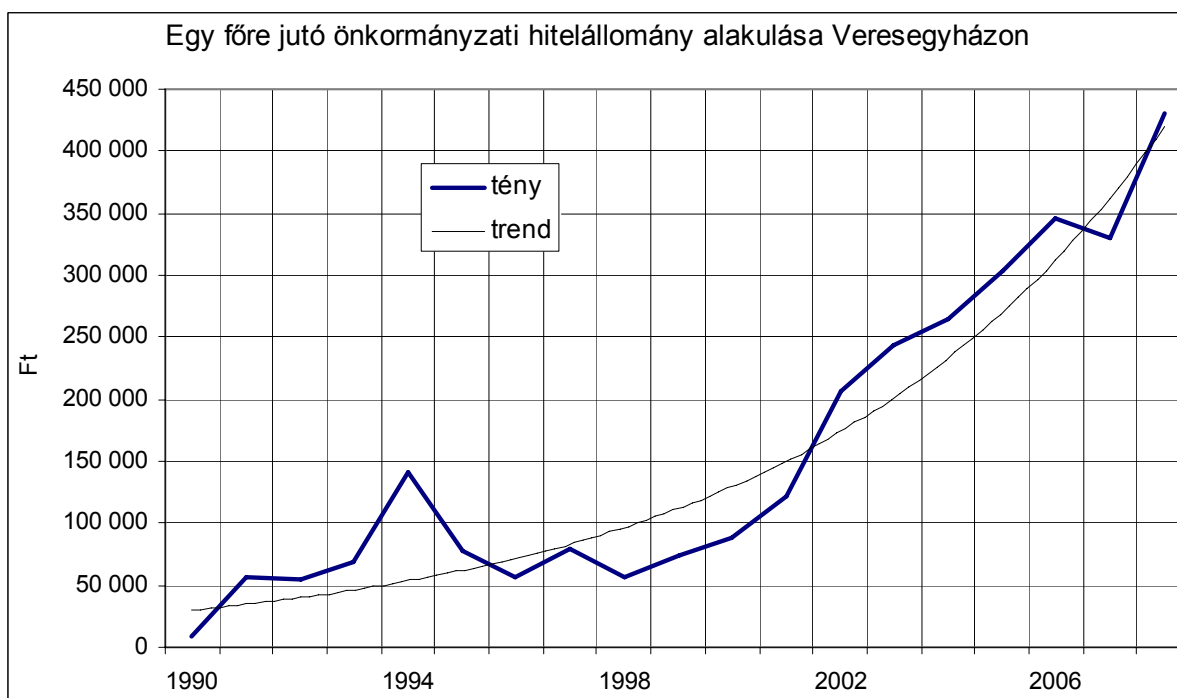
Ezeket az általános megállapításokat erősíti meg a 2008 nyarán zárult Állami Számvevőszék jelentése is, mely szerint:

- 2005-től a költségvetési bevételek nem nyújtottak fedezetet a költségvetési kiadásokra;
- valamennyi évben a tervezett hitelbevételi előirányzatnál lényegesen több hitelt vett fel az önkormányzat.

Veresegyház pénzügyi helyzetét a felhalmozódott hitelek jelentősen rontják. Ezért ezt a lényeges folyamatot mutatjuk be a következő grafikonon, azaz a hitelállományának alakulását.



A hitelállomány évről-évre átlagosan 32,4%-kal nőtt (1990-től az évi hitelállománnyal súlyozott átlagot számítva, ami alapján lett meghatározva a feltüntetett trendvonal). Figyelembe véve, hogy a lakosság száma 1990-ben alig több mint 6 ezer volt, míg ez 2008-ra 15 ezerre nőtt, ami azt jelenti, – a köztes évek népességi adatait is feldolgozva, – hogy évente 5,4%-kal emelkedett (1990-től az évi lakosság számmal súlyozott átlagot számítva). Az egy főre jutó hitelállomány is hasonlóan meredek (31,3%-os) növekedést mutat, amint az a következő grafikonon látható.



2008 évre becslés

Látható, hogy a hitelállomány alakulása 2002-ben megállíthatatlanul megugrott. Legplauzibilisebb magyarázata ennek az, hogy az új iskola 2003-ban készült el, amelynek költsége messze meghaladta az eredetileg tervezett kiadást. Az ezt megelőző 2 éves építkezés ideje alatt kezdtek a hitelek egyre inkább kezelhetetlen mértékűvé válni. Ezt követően pedig az Innovációs Központ építkezése történt, majd bölcsődéé, óvodáé.

Az, hogy 2007-ben a hitelállomány nem nőtt, az a BD fecskendőgyár letelepítési kísérletével függhet össze, mert egyrésztől 460 millió nettó bevételt vártak ettől (a nyilvánosan hangoztatott 800 millió helyett, hiszen a 200 millióért visszavásárolt telekrész és a bevállalt munkák értéke ezt csökkentette volna), másrésztől pedig a kapcsolatos gondok miatt lehetett, nem volt idő és energia hitelt felvenni és túlköltekezni (bár 800 milliót meghaladó kifizetetlen számla keletkezett). A polgármester meg is betegedett. Ekkor derült fény a vállalkozói kölcsönök létére is.

A vállalkozói – vagy másként magánkölcsönök – státusza erősen vitatható. Itt nem pénzügyi kölcsönökről van szó, amelyért törvényesen kérhetnének kamatot, és nyilván pályázaton kívül történik a szerződés kötés is. Egyértelműen a város likviditási gondjai miatt lehet erre csak szükség. Feltételezhető, hogy különböző kapcsolatok miatt kerülhet sor a segítő kölcsönadásra, amelyben a kölcsönadóktól láncszerűen pénzt kérő polgármester minden egyes résztvevő számára visszafizeti a pénzt, majd erre a bizalomra alapozva újra megismétli. Ennek bemutatására nézzük a következő táblázatot:

#### Vállalkozói kölcsönök

(ezer Ft-ban)

Folyósító	Nyitó	Felvétel	Visszafizetés	Állomány	Felvétel	Visszafizetés	Állomány
	2008.01.01	2008.06.30-ig	2008.06.30-ig	2008.06.30.	2008.06.30-09.30	2008.06.30-09.30	2008.09.30.
<b>Összes magánkölcsön</b>	<b>835 479</b>	<b>454 212</b>	<b>1 066 259</b>	<b>223 432</b>	<b>745 000</b>	<b>443 432</b>	<b>525 000</b>
<i>Ebből néhány:</i>							
Euro Development	15 120	25 000		40 120		15 120	25 000
Kvaka Ferenc					30 000	30 000	0
Kucsa-Ker		5 000	5 000		5 000	5 000	0
Tengerpart	216 358	73 312	256 358	33 312	20 000	53 312	0
Travill Invest	400 000	250 000	500 000	150 000	690 000	340 000	500 000

Az itt bemutatott időszakban ugyan az állomány csökkent, de ez a kötvénykibocsátás miatti forrás megjelenésével függ össze, ami miatt végül is teljesen meg kellett volna szűnnie az ilyen kölcsönöknek. Láthatóan erre történt is kísérlet az első fél évben, de végül a sajátos veresi működési mechanizmus elsodorta a likviditás helyreállításának kínáló lehetőséget, és a régi szokások kerekedtek felül.

Világos, hogy ez is egy piramis-játék: a kölcsönkért pénzt kölcsönökből fizeti vissza a város, csak közben kamatos kamat is jelentkezik. Nyilvánvaló azonban, hogy ezt vég nélkül ismételni nem lehet.

A helyzetet igen zavarossá teszi egy külső elemző számára az, – a képviselők beszámolóiból vett információ, – hogy pl. Bíró Dániel vállalkozó egyrésztől vevő, aki egy megvásárolt telek vételárát nem fizette be teljesen, másrésztől EURO DEVELOPMENT-ként kamatmentes kölcsönt ad az önkormányzatnak.

*Nem biztos, hogy örülnek a táblázatban feltüntetett érintettek, de hát ezek nyilvános adatok.*

A veresi városvezetés által történő tervezésére jó példa a régi iskola emeletráépítése, amiről tudták, hogy kell, de mégsem tervezték be a 2008-as költségvetésbe. Így nem csak nem készült el időben, hanem összességében drágább is lesz a magas tervezetlen kamatkidadások miatt.

Az október 28-án megszavazott – akkor hirtelen felmerülő újabb ügynevezett – állami támogatást megelőlegező és önerő céljára történő 921 millió hitelfelvétellel kapcsolatban nyilvánvaló, hogy megtevesztették a döntéshozó képviselőket, ugyanis a pályázati útmutatóból kiderül (*lásd az alábbi idézetet*), hogy a kölcsönt nem a pályázatok likviditási problémája miatt kell felvenni, mert arra előleget adnak, és csak az utolsó 20%-ot kell időlegesen, rossz esetben 90 napig állni.

*„Az előleg és a köztes kifizetés (kedvezményezett által kifizetett számla, egyéb számviteli bizonylat alapján teljesülő tételek) nem haladhatja meg a támogatási összeg 80%-át. A kedvezményezettek a támogatási összeg utolsó 20%-át a projekt zárójelentés elfogadását követően kapják meg.”*

Ha valóban a pályázati pénzek megelőlegezésére szolgálna a 921 millió Ft hitel felvétele, akkor elég lett volna a 171 millió önerőre az elején, és a 750 millió pályázati rész 20%-ára (150 millióra) hitelt kérni, amikor már a csonkási óvoda és a pályázatban meghatározott 11 út építésének munkái a legvégső fázisban volnának. Az eddig tapasztalt költségvetési fegyelemből erősen gyanítható, hogy ez a 921 millió úgy folya be a költségvetésbe, hogy abból az önkormányzat a likviditását biztosítva más célokra is költene. Így pedig emiatt a folyó kiadások akár 150 millióval is növekedhetnek.

A hitelekkel foglalkozó fejezetünket az elkövetkező 20 évre fennálló – jelenleg becsülhető – ütemezett törlesztési kötelezettségekkel zárjuk a már megkötött hitelszerződések, a kötvény és a folyamatban levő pályázatok alapján, mégpedig ez utóbbi miatt két változatban.

A számításnál figyelembe vettük, hogy a vállalkozói és likvid hiteleket 2 év alatt fizeti vissza a város 10% kamattal. Ezen kívül figyelembe vettük az említett csonkási óvoda és a pályázatban meghatározott 11 út állami támogatást megelőlegező és önerő céljára történő 921 millió visszafizetését az előterjesztésben foglalt feltételekkel, (2009. január 1-én induló futamidővel). Továbbá – az eddigi folyamatokat extrapolálva – ugyanilyen feltételekkel feltételeztünk 2010-ben, 2011-ben és 2012-ben évente

**A változatban: 1 260 millió**

**B változatban: 260 millió (csak önerőre történő)**

hitel felvételét a folyamatban levő tó-rehabilitáció és a városközpont fejlesztése miatt. Itt tehát a *B* változat annyiban különbözik az *A* változattól, hogy állami támogatást megelőlegező hitel felvételére nem kerül sor évi 1 milliárd Ft értékben. (Mindebbe nem számítottuk bele a szennyvíztisztító 4 milliárdos beruházását, továbbá Szada számára elmaradt csatornaépítés bírósággal megállapított 300 milliós tartozását, amit Veresegyházzal szemben érvényesítenek. Ez utóbbiak fedezetét – a hírek szerint – a lakosság fizeti meg a csatornadíj emeléssel, a 4 milliárd hitelt pedig a DMRV veszi fel.) Lássuk tehát ezeknek megfelelően a számítás eredményeként kapott táblázatot.

#### Törlesztési kötelezettségek (ezer Ft-ban)

év	törlesztés	
	<i>A</i> változat	<i>B</i> változat
2009	803 781	803 781
2010	964 746	1 114 746
2011	636 973	786 973
2012	711 212	861 212
2013	785 451	785 451
2014	715 571	715 571
2015	614 857	614 857
2016	514 142	514 142
2017	413 428	413 428
2018	400 190	400 190
2019	386 952	386 952
2020	373 714	373 714
2021	360 476	360 476
2022	347 238	347 238
2023	334 001	334 001
2024	320 763	320 763
2025	307 525	307 525
2026	294 287	294 287
2027	281 049	281 049
2028	267 811	267 811

Természetesen a fenti számsorok nettó fizetési-kötelezettségek, (tehát nem pénzforgalmi adatok), vagyis úgy kell értelmezni, hogy az egy éven belül fizetendő törlesztésből levonjuk az éven belüli hitelfelvételt, – ami csak az *A* változatban fordul elő állami támogatást megelőlegező hitelként, – és így az éven belül visszafizetett hitelnek csak a kamata van megjelenítve.

Tekintettel arra, hogy ennek az adósságállománynak a mutatott ütemezés szerinti megfizetése csak az önkormányzat ingatlanvagyonának értékesítéséből képzelhető el, ezért a kapott számsor lényegében a szükséges ingatlanértékesítési bevétel meghatározásához jó, amivel a következő fejezetben foglalkozunk.

## INGATLANÉRTÉKESÍTÉS

A polgármester korábban jelentős mennyiségű mezőgazdasági területet felvásárolt, aminek értéke az övezeti átsorolásával felértékelődtek. Ez egy szerencsés és ügyes megoldás. Bár itt megjegyzendő, hogy az okosabb önkormányzatok az állami vagyonból vásároltak kárpótlási jegyekért. – *Mi történt a veresi önkormányzatnál felhalmozódó kárpótlási jegyekkel?*

Az önkormányzatnak kb. 150 hektár értékesítendő területe van, amely az adósságállomány fedezetéül szolgál. Ha ezt négyzetméterére 10 ezer Ft-ért kalkuláljuk, akkor 15 milliárd ez a fedezet. A jelenlegi gyakorlat és a kimondott tervek szerint azonban ehhez képest csak nyomott áron kb. 4000 Ft/m<sup>2</sup>-ért eladva 6 milliárd a fedezet. Vélhetőleg és logikusan azonban ez a 150 hektár jelzáloggal terhelt.

A polgármesteri elképzelés szerint, ha ezeket a területeket ipari célra adja el a város, mégpedig olyan ütemben, ahogy 4400 Ft/m<sup>2</sup>-es kalkulált áron való értékesítés árbevétele a hiteltörlesztést épp fedezné, akkor legkorábban 2017-re sikerülne eljutni odáig, hogy több ingatlant már nem kell eladni a hitelek visszafizetése miatt. Ekkorra 110 hektár kerülne iparvállalatok tulajdonába (ez megegyezik a jelenleg működő iparterületek méretével). Ebben a számításban figyelembe vettük, hogy az eladott területekből az eladástól számítva két év múlva jön be évente 800 Ft/m<sup>2</sup> iparűzési adó, aminek a felét elveszi az állam a támogatás csökkentésével. Így a többletbevételből már 2018-tól finanszírozható a hitelállomány visszafizetése, de évről évre alig marad valami. (2020-ban ez nem volna több 30 milliónál, míg 2028-ra – az utolsó kötvény visszavásárlásának évében – nőne csak ez 135 millióra, és ezt követően lenne ebből évente 400 millió fejlesztésre.) Ez véleményünk szerint pénzügyileg sem érné meg. Hiszen egyrészt ez a pénzügyi terv 2020-ig további fejlesztéseket nem tartalmazhatna, másrészt pedig nem iparvárosban szeretnénk élni.

Ha az önkormányzat ingatlan eladásait nézzük konkrétan, akkor olyan részletekre bukkanunk, hogy a kemping területét eladták, de melléfogtak, mert azóta – a bezárásán kívül – semmi nem történt, vagy olyanra, hogy a strand területén levő étteremrészlet eladták, amit az új tulajdonos felújított, majd évek múlva tönkrement és azóta kihasználatlan. Ezek pedig Veresegyház legértékesebb részei közé tartoznak.

Ha az önkormányzat által már eladott ingatlanokból jövő pénz bevételezésének technikáját nézzük, akkor azt találjuk, hogy a még meg nem fizetett ingatlanok miatt a vevőtartozás 2008. január 1-én 649 millió, szeptember 30-án pedig 583 millió Ft volt a pénzügyi irodavezető által december 5-én írt beszámoló szerint. Vélhetően ezeknek egy jelentős része befektetés céljára vásárolt ingatlan, ahová sorházakat és egyéb továbbértékesítés céljából épített házakat húznak fel, de az építési vállalkozó, vagy a befektető nem fizette még ki a teljes összeget, amire talán addig kell várni, míg sikerül eladnia. – *Miért az önkormányzatnak kell addig hitelezni és miért vállalja át ezt a kockázatot?*

Ha a KSH által kiadott Statisztikai Évkönyvek Pest megyére vonatkozó részeiből a Veresegyházon épített lakások építetők szerinti bontását nézzük, akkor azt találjuk, hogy általában a háromnegyede csak a magánszemély, azaz a negyede befektetők által épített lakás (tekintettel arra, hogy önkormányzat vagy központi költségvetési szerv nem épített lakást Veresen). Ha a hirdetési újságok telek kínálatát nézzük, akkor gyakran azt láthatjuk, hogy némely üres telket 20 ezer Ft/m<sup>2</sup> áron kínálnak. Ugyanekkor az önkormányzat – a szocialista gazdaságra jellemző – ármegállapító hatósági szerepet játszik és még a legutóbbi időkig is egységesen 8000 Ft-ért adta el a lakótelkeket, míg a gazdasági területeket 4000 Ft-ért négyzetméterét. – *Miért engedi át így a városvezetés a haszonnak egy részét a befektetőknek?*

A törvényi szabályozás 25 millió Ft értéket meghaladó ingatlanok esetén nyilvános versenytárgyalást ír elő. Az önkormányzat ezt az értékhatárt csökkenthetné, azonban ezt nem teszi, viszont a nyilvános versenytárgyalást Vagyonértékesítési rendeletében licitárgyalás helyett zártborítékos pályázatként értelmezi úgy, hogy a pályázatokat „*az Önkormányzat hirdetőtábláin, az Önkormányzat internetes honlapján, és az Önkormányzat hivatalos lapjában*” kell megjelentetni, ha ez utóbbira – a havi megjelenés miatt – lehetőség van. Ez önmagában nagyon kicsi publicitást biztosít, ami a jelentkezők számára és így a felajánlott vételár nagyságára kedvezőtlen. Ha a rendeletnek az volna a célja, hogy minél magasabb vételáron történjék az ingatlanok eladása, akkor nagyobb érdeklődő kört kellene elérnie a pályázatoknak, és licitárgyalást kéne előírnia. Jelenleg a megcélzott kör – a veresi honlappal és a helyi újsággal – kizárólag a helybeliekre irányul. Célszerű volna ezt kibővíteni országos olvasottsággal rendelkező médiák felé, beleértve internetet és újságot. Ebből a célból javasolható internetes honlapok pl.:

ingatlan.com, ingatlan.net, ingatlan.hu, ingatlan.lap.hu, ingatlan-trend.lap.hu, ingatlanbefektetes.lap.hu, expressz.hu/ingatlan, ingatlanpiac.hu, ingatlanbazar.hu, ingatlanguru.com, hirdetesujsg.hu, ingatlantulajdonostol.hu (ezekből többnek van ingyenes hirdetési lehetősége is);

míg az újságok közül célszerű volna pl.:

Expressz hirdetési újság, *Expressz Képes Ingatlan* magazin, HVG.

Természetesen a lakóterületek eladásánál a veresi pályakezdőknek és fiatal házásoknak célszerű volna kedvezményeket és előnyöket biztosítani, ami egyben önkormányzati feladat, és amire törvényi lehetőségek is vannak. Sőt ilyen célra normatív támogatást is kap a település. A kedvezményeket azonban nem szabadna minden városunkba költöző, lakóingatlant vásárló felé kiterjeszteni. Gondoljunk ugyanis bele, hogy 20 év múlva (amikor a mostani hitelállomány törlesztése befejeződik) a jelenlegi iskolások családalapítási korba érnek. Ha ekkor nem tud az önkormányzat lakóterületet felkínálni számukra, mert addigra elfogy, akkor nagyobb részük fog elköltözni, mint egyébként. Ennek pedig következménye lesz, hogy a település lakosságának átlagéletkora nőni fog, és talán már 40 év múlva a – most az egyik – legfiatalabb népességű városból a legöregebbé válhat, ami új problémákat generál. – *Szükség lesz akkor ekkora iskolára 20 év múlva? Vagy könnyű lesz átalakítani öregek otthonává?*



A gazdasági célú ingatlanok eladásánál is – különösen, amikor a helyi igények kielégítésére irányuló szolgáltatások miatti telekvásárlásról van szó, akkor – érdemes bizonyos ésszerű korlátokkal kedvezményeket és előnyöket biztosítani a helyi vállalkozók számára, ugyanis ők itt adóznak, mert itt laknak, és ez utóbbi miatt inkább számíthatunk arra, hogy a vállalkozásuknak a városra gyakorolt hatását önként is figyelembe veszik, mint mások. Nyilvánvalóan azonban túllépett a kedvezményezés ezen az ésszerű határon pl. a Csiki-Bege cégcsoporthoz tartozó Autó-Max felé történő ingatlanértékesítésnél, ahol belterületi telek 3313Ft/m<sup>2</sup> áron cserélne gazdát, feltéve, ha a vevő fizetne, hisz a vételár megfizetésében is jövő év áprilisáig kapott haladékos. – *Ebből nem csak az olvasható ki, hogy az eladás protekcionista volt, hanem az is, – mert nem volt más jelentkező, – hogy a pályázati eljárás igen belterjesre sikerült.*

A józan ész megkövetelne egy ingatlanértékesítési terv kidolgozását, és elfogadása után annak – a változó ingatlanpiaci viszonyokhoz és a tapasztalatokhoz igazodó, folyamatos felülvizsgálata melletti – tervszerű végrehajtását. Természetesen ez feltételezi a település kialakult jövőképét, és megvalósulása érdekében a tervezett fejlesztés feltételrendszerének szabályait (rendeleti szintig) is. Ezek hiányában Veresegyház fejlődése a spontán folyamatoknak van kitéve, amelyben a város vezetése lényegében képtelen érvényesíteni elképzeléseit. Sőt, a jelenlegi eladósodottság és pénzszűke miatt, valamint a koncepcionális tervek hiánya miatt inkább az lehet közelebb az igazsághoz, hogy a hitelezők diktálnak, de legalábbis diktálhatnak a városvezetésnek.

Már láttuk, hogy attól a polgármesteri elképzeléstől mely szerint az iparterületek nyomott áron való eladásával lehetne megteremteni a pénzügyi egyensúlyt, attól igen gyenge eredmény várható. Van azonban ennek az elképzelésnek egy másik gyengesége is, mégpedig az, hogy ha egy területet ipari célra adnak el, akkor a környezetében levő nem ipari célú ingatlanok leértékelődnek, de még a szomszédos iparterület értéke sem nő, ami utóbbi alól csak az ipari park konstrukciója a kivétel.

**A javaslatunk egy ingatlan felértékelődési stratégia,** amelyben az eladott területek olyan funkcióra lennének eladva, amitől a szomszédos területek értéke megnő. Ez azonban egy befektetőket vonzó megvalósítható jövőképet, nyilvános tervet és promóciót kíván, ami az önkormányzat elkövetkező sürgős feladatát jelöli ki, amire a hátralevő részben ki is térünk.

---

## FEJLESZTÉSEK

---

Jelen fejezetnek nem célja, hogy városfejlesztési koncepciót fogalmazzon meg, hanem csak a költségvetés szempontjából áttekinteni az eddigi fejlesztéseket, és néhány alapvető problémafelvetést, valamint megjegyzést tenni a jövőre vonatkozóan.

Veresegyházon 1990-től 2008 év végéig folyó áron hozzávetőlegesen az alábbi fejlesztéssel kapcsolatos pénzügyi paraméterek említendők:

- |                                 |                |
|---------------------------------|----------------|
| • Fejlesztési kiadás            | 18 milliárd Ft |
| • Ingatlanértékesítés bevétele  | 8 milliárd Ft  |
| • Hitelállomány 2008 év végén   | 6 milliárd Ft  |
| • Fejlesztésre kapott támogatás | 3 milliárd Ft  |

Tehát az ingatlanértékesítésen túl a fejlesztésekhez felhasznált saját erő kb. 1 milliárd, ami évi 20-100 millió Ft, vagyis ez összhangban van a – korábban meghatározott – működtetési eredmény összegével. Ezt érdemes összevetni azzal, hogy ugyanezen időszak alatt a lakosság kb. 9000 fővel nőtt (6000-ról). Ez pedig azt jelenti, hogy minden egyes új lakó 2 millió Ft fejlesztést generált, (ez 2008-as áron a 3 milliót biztosan meghaladja), amiből csak kb. 17%-ot kapott a város eddig támogatásként és a telkek eladásából nem jött be a fejlesztés értékének még a fele sem. Ez vezetett mára odáig, hogy *a város adósságállománya kezelhetetlen. Az egy főre jutó adósság országos összehasonlításban is kiugró. Az önkormányzat értékesíthető ingatlanjait majd mind jelzálog terheli, és a könyvvizsgáló már többször csődhelyzetet emlegetett.*

Először próbáljuk megérteni, hogy hogyan jutott Veresegyház ide, és hogy voltaképp mi is a baj.

---

## HOGYAN JUTOTT VERESEGYHÁZ IDE

---

A rendszerváltást megelőzően rendben mentek a dolgok. Az akkor még nagyközséget egy, a településért elkötelezett tanácselnök – Pásztor Béla – vezette. A természet értékeinek növelése érdekében létrehozta az Öreg-tó felett az Ivacsi- és a Pamut-tavat. Üdülőtérületet hozott létre, ahová ide vonzotta a fővárosból hétvégénként elvagyódókat. Az üdülőtellek eladásából volt fejlesztésre pénz. Posta, benzinkút, szövetkezeti bolt, infrastruktúra és még számos dolog épült.

Teret adott a fiatalok rock rendezvényeinek. Az asszonykórus a Zizi-labor oldalán országos viszonylatban is ismertté tette Veresegyházat. Érdemei elismeréseként Pásztor Bélát az önkormányzat létrejöttekor polgármesterré választották, és azóta is mindig meg tudta tartani pozícióját.

A fővárosban a 80-as 90-es években zajló lakásprivatizációnak a volt bérlőknél illetve családjuknál megjelenő privatizációs haszon következményeként sokan – kezdetben csak a nagyszülők – a veresi hétvégi telkükre költöztek ki, amely területet az önkormányzat lassanként belterületbe vont. Az így megjelenő infrastrukturális igények kielégítésének forrásaként a legegyszerűbb volt a telkeket kicserélni és eladni. Budapest környékén itt lehetett többnyire a legolcsóbban megfelelő építési telekhez jutni. Az agglomeráció – és egyben az ország – legdinamikusabban fejlődő települése volt Veresegyház. Növekedési mutatóival általában messze meghaladta versenytársait, akik hasonló utat, de kevésbé bátran jártak be.

A telekértékesítéssel együtt járó lakosságnövekedés új problémákat generált. Nem csak utakat, közműveket majd szennyvíztisztítót kellett építeni, de a beköltöző fiatal generáció születő gyermekeinek bölcsődei, óvodai igényeinek megjelenésén túl jelentős iskolabővítés is elkerülhetetlenné vált. Ezek a beruházások olyan mértékben megterhelték a költségvetését, hogy az 1999-ben városi címet kapó településen a városi normáknak megfelelő utak és járdák építésében valamint – kötelező önkormányzati feladatként jelentkező – esővíz elvezetési feladatainak teljesítésében is fajlagos elmaradások keletkeztek. Így a folyamatos likviditási gondok miatt előnytelen szerződésekbe kényszerült, az adósságállomány növekedett. A bevételek növelése érdekében ismét az ingatlaneladások kínálkoztak, amivel a problémát magasabb szinten újratermelte, vagyis beragadt ebbe a piramisjátékba.

A lakosság korcsoportos megoszlása eltorzult a természetes, közel egyensúlyi állapothoz képest. Ez pedig, ha így marad, akkor a feladatok folyamatos transzformálódásával jár a többségben levő korosztály változásával együtt. A problémák kezelése gondos és hosszú távú tervezést igényel. Elvileg ugyan lehetséges volna, ha az elkövetkező 40 évben folytatná a város a megkezdett utat, hogy a korcsoportos megoszlás helyreálljon, – amivel nagyjából Érd növekedési pályáját követné, – de ezzel a népesség 30 ezer fő alatt nem állna meg (Érd esetén már a 60 ezret is meghaladja). Gyakorlatilag azonban ez az út járhatatlan az eddigi túlságosan erőteljes növekedés miatt pénzügyileg is, mint láttuk, de ehhez elegendő mennyiségű terület sem áll a rendelkezésre.

Az agglomeráció tipikusan ismétlődő problémája, hogy a nagyvárosból a közeli olcsóbb ingatlanok miatt és a nyugodtabb élet utáni vágyódás miatt a kiköltözők egy darabig vállalják a napi munkába járás nehézségeit, majd szembe találják magukat azzal, hogy az új lakóhelyük zsúfolttá válik és az ingázás egyre nagyobb közlekedési nehézségbe ütközik. Egy felmérés szerint az agglomerációba kiköltözőkből minden ötödik nyilatkozik úgy, hogy már tervezi, hogy a jövőben valamikor visszatelepül a fővárosba. Ezt figyelembe véve a lakosság létszámát megtartani is nehéz lesz, nemhogy folytatni a korábbi településpolitikát.

A veresi városvezetés valamennyire látta, hogy a piramisjátékként működő fejlesztési sémája tarthatatlan és ezért mással is próbálkozott. Először a Chinoin raktártelepéből lett Pharmavit

pezsgőtabletta gyár iparüzési adóbevétele jelentette a kibúvót. A gyár többszöri tulajdonváltással a Sanofi tulajdonába – és a város növekedésével szinte a központba – került.

A kárpótlási törvény által földhöz jutott személyektől, akik nem tudták vagy már nem akarták azt művelni, illetve azon gazdálkodni, azoknak felajánlotta a város, hogy megvásárolja a földterületüket, és az így önkormányzati tulajdonba kerülő ingatlanok övezeti átsorolásával növelte vagyionát. Ezt egyrészt a piramisjáték tüzelőanyagául szolgáló lakóterületként hasznosítja, másrészt az iparüzési adóbevételt termelő gazdasági-ipari területekként. Így került sor a GE letelepedésére is, és került volna sor a BD fecskendőgyárnak a letelepedésére is, ha nem közvetlenül a lakóterület mellé tervezték volna, mert így a lakossági ellenállás és az önkormányzat hiányos előkészítése miatt meghiúsult.

Az ipartelepítési kibúvó nem csak azért nem megfelelő, mert a lakosság értékeivel ellentétes fejlesztési irány (hiszen elenyésző lehet az ipari dolgozó), és nem csak azért, – mint ahogy az előző fejezetben láttuk, – mert csak 10 év múlva hozná meg a kívánt pénzügyi eredményt. Hanem azért is, mert kiszolgáltatottá teszi a várost az iparüzési adón keresztül a multinacionális tőke önértékű mozgásának, és ezért nem tekinthető hosszútávon biztos bevételi forrásnak. Ugyanis bizonytalan, hogy a multinacionális cégeknek meddig érdemes hazánkban maradnia. 20 év múlva talán már a mostani – akkorra elhagyott – iparterületek rehabilitációjával kell foglalkozni. Ezen kívül az ipartelepítés megvalósításában egy átgondolatlan településtervezés nyilvánult meg, amennyiben egy elszigetelt ipari park helyett szétszórva történt a városban az ipartelepítés.

A településrendezési terv ahelyett, hogy világosan meghatározná a város jövőképét és az ennek megfelelő irányba szabályozna, arra törekszik, hogy minél több lehetőséget nyitva hagyjon, és csak az egyedi döntések meghatározó szerepét tartsa fenn, amely azonban a súlyos likviditási gondok miatt csak gyenge lehet. Ugyanakkor a magántőkének látnia kell, hogy nincs kiszolgáltatva a helyi, egyedi és pillanatnyi politikai döntéseknek. Vagyis a jelenleg érvényes szabályozási terv lényegét illetően nem szabályoz (pontosabban csak lényegtelen kérdésekben és gyengén). Így kiteszi a várost a befektetők érdeke szerinti spontán fejlődésnek. Ebben a működési módban nincs idő arra, hogy a fejlesztés eredményét megsokszorozó, úgynevezett multiplikátorhatás kialakuljon, mert nincs célzott terv és energia arra, hogy egymást erősítő befektetőket csalogasson. Ez nem területfelértékelődési stratégia, és az esetleges haszonból a város alig részesedik.

A felhalmozott problémák megoldására nyílt meg a lehetőség az EU-s támogatások pályázati pénzeinek felhasználásával. Erre azonban a városvezetés nem készült fel szakmailag megalapozott koncepcióval, sőt a prioritásokat sem határozta meg. Nincs tervezve a jövőt – költségvetési szempontból – megalapozó megtérülő beruházás, amely hosszútávon a vagyonhasznosítási bevételeket növelné. Az eddigi pályázatok kimerülnek a tűzoltási tevékenységben, amelyek persze kétségtelenül kellenek. Ezek egyrészt a korábban okozott károk felszámolására, (tó rehabilitáció, szennyvíztisztító bővítése), másrészt a feladatellátás javítására irányul (óvoda és útépités, valamint városközponti rehabilitáció, amely utóbbi fő célja egy kistérségi központ, vagyis valójában egy új Polgármesteri Hivatal építése).

A legjobb vezetővel is előfordul, hogy nem tudja döntéseinek következményeit megfelelő mértékben előre látni, de ekkor figyelembe veszi azt az aranyszabályt, hogy ilyenkor a pillanatnyilag versenyelőnyt nyújtó eszközzel nem szabad sokkal nagyobb mértékben élni, mint ahogy a versenytársak, ugyanis egyébként beláthatatlan problémák jelentkeznek, amitől a látszólagos előny hátránnyá válhat, amely kockázatot nem érdemes felvállalni. Ilyen fék sajnos nem működött Veresegyház esetén. A település hosszútávon már akkor is jobban járt volna, ha csak sodródik az agglomeráción végigsöprő hullámokkal, – ami nem a legokosabb megoldás, – de az önkormányzat vezetése hullámlovasként az élére állt, messze megelőzve a többi települést, amivel a problémák erejét is fokozta, kockáztatva, hogy a visszacsapó hullámok erejével szemben tehetetlenné válik.

Az itt elmondottakkal cseng egybe a felügyelő hatóságok megállapításai, amelyekből néhányat most felidézünk.

Veresegyház településrendezési tervezetéről

- Pest Megye Főépítésze 2006-ban az alábbiakat írta:
  - *a tervezet meggondolatlan és nagymértékű növekedést tervez,*
  - *nem képes alkalmazkodni a helyi sajátosságokhoz,*
  - *kérdéses, hogy a tervezet valóban Veresegyház hosszú távú érdekeit szolgálná.*
- A Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium szerint (2006.06.02.):
  - *az új lakó és gazdasági területek kijelölése nem elég átgondolt, mennyiségük túlzó,*
  - *a koncepció nem a teljes közösség érdekeit képviseli.*

Az Állami Számvevőszék Veresegyház Önkormányzatának gazdálkodási rendszeréről

- 2006-os jelentésében a következőképpen fogalmazott:
  - *az államháztartási törvény előírásai ellenére az önkormányzat versenyeztetési eljárás mellőzésével dönt üzletrész és ingatlanok értékesítéséről,*
  - *az önkormányzati törvény előírása ellenére az önkormányzat nem határozta meg, hogy a lakosság igényeitől és az anyagi lehetőségeitől függően mely feladatokat milyen mértékben és módon lát el.*
- 2008-as jelentése szerint:
  - *az önkormányzat a fejlesztési célkitűzéseit nem határozta meg, gazdasági programot nem fogadott el, a fejlesztés irányait szakmai fejlesztési tervek nem alapozták meg,*
  - *az önkormányzat belső szabályozottság tekintetében nem készült fel az uniós források fogadására.*

## ANOMÁLIÁK

Ha az eddigi fejlesztések konkrét részleteit tekintjük át, akkor már szinte érthetetlen anomáliákat tapasztalunk, amik azt mutatják, hogy a fejlesztések megvalósításában is súlyos hiányosságok, hatékonysági problémák vannak, amiért az elvárható eredmény nem születik meg.

Az önkormányzat által 1996-ban megépített üzletháznál a tulajdonviszonyokat nem rendezte, az üzemeltetési és fenntartási költségek viseléséről nem született szerződés. Az épület társasház, amely csak 2004-től rendelkezik Alapító Okirattal, de a költségek felosztását azóta sem határozták meg. Így a tulajdonosok nem fizetnek díjakat. (Tehát, ha jól értjük Kosik alpolgármester helyett is a város fizeti a díjakat.) Ezek a követelések már a 10 millió Ft-ot is meghaladják. Tervben van, hogy a társasház leválik a GAMESZ-ról, és így nem jön létre további rendezetlen követelés. Joggal merül fel a kérdés, hogy mennyire érte meg az önkormányzatnak az üzletház létrehozása, hogy mi mára a beruházás egyenlege.

A szennyvíztisztító kapacitása alacsony, nem tudja teljesen a már bekötött lakások szennyvizét sem maradéktalanul tisztítani. A tisztító mű engedéllyel nem rendelkezik, mert nem pontosan a terveknek megfelelően épült, a kapacitását meghaladó tisztítatlan szennyvíz a tavakba kerül. Az ezzel kapcsolatos, szabálytalanságok miatt az önkormányzat rendszeresen büntetést fizet a környezetvédelmi hatóság felé. Elgondolkodtató, hogy miért a vízgyűjtő terület legmagasabb pontjára épült a szennyvíztisztító. Így túlságosan magas lett az átemelők miatt a csatornarendszer kiépítésének költsége. Előnye azonban, hogy így a tórendszer megcsappanó természetes vízutánpótlása mesterségesen biztosítva van. Ekkor azonban mindenféleképpen el kellett volna kerülni az alulméretezést. A gondos tervezés mindenféleképpen tartalmazott volna – az esetleges problémákra számítva – egy puffer területet. A vízgyűjtő terület alján ez veszélytelenül megoldható lett volna. Most a tavak képezik a puffer területet.

Érthetetlen, hogy miért van az, hogy az Innovációs Központ úgy lett kialakítva, hogy a megszépített környezetbe nem érdemes elmenni nyári esténként sétálni, mert nem tartozik hozzá egy kávézó, egy teaház, egy vacsorázó hely, vagy egy söröző, ahol a teraszon a város apraja-nagyja – közéleti szintérenként – az ügyes-bajos dolgait beszélhetné meg. A fronton zöldséges, míg hátul könyvesbolt. Úgy tűnik, ez fejezi ki a városvezetés helyi értékrendjét.

A település egyik büszkesége lehetne a termálfűtés. Ennek kialakítására azonban semmilyen nagyszabású terv nincs. A megvalósítás lényegében csak az önkormányzati intézmények részére történt, és továbbfejlesztésére sincs terv. (Így az eddigi beruházás megtérülése is kérdéses.) A rendszerhez még kapcsolódó Posta, Kistérség és Misszió nem fizeti a termálfűtés díját szerződéses megállapodás hiányában, ami – a rövid idő ellenére is – eddig összesen kb. 5 millió Ft befizetetlen (és ki nem számlázott) díjat tesz ki.

A polgármester feltétlen hívei dicsérték a zseniális ötletét, hogy amikor az M3-as autópálya közelében a He-Do kft aszfaltüzeme telephelyet keresett, akkor semely önkormányzat nem fogadta be, mert egy ilyen üzem mindig környezetszennyező. Bezzeg Veresegyház átmenetileg ingyen és bérmentve kínált fel egy telket, számítva arra, hogy egy aszfaltüzemnél mindig keletkezik felesleg, és kikötötte, hogy azt Veresen kell elhasználni. Számszerűen nem ismeretes számunkra, hogy mennyi aszfalthoz jutott így a város, de nem úgy néznek ki az útjai, hogy itt egy előnyös üzlet kötött. Ez a történet azonban itt még nem ér véget, mert amikor az Autó-Max kft pályázaton megnyerte az – amúgy is nyomott áron kínált – aszfaltüzem melletti telket, amire csak az Autó-Max pályázott, akkor röviddel ez után bejelentette a He-Do kft, hogy szintén megvenné ezt. Pályázati kötöttség ide pályázati kötöttség oda ekkor nem úgy versenyeztették őket, hogy melyik kínál többet, hanem felkínálták az Autó-Maxnak egy hasonló telket a korábbi vételáron és a He-Do kft pályázhatott – most már egyedül, ahogy ez lenni szokott – az eredetileg az Autó-Max által megnyert ingatlanra. A történet vége tehát az, hogy az aszfaltüzem tulajdonos lett, és így végleg letelepedett, vagyis ezentúl a belátható időn belül mindig ontani fogja az aszfalt jellegzetes szagát a jobb sorsra érdemes településünkön.

Anomáliákat, hatékonysági problémákat a működésben is találunk, amelyeket – összesítve és számszerűsítve – legjobban a pénzügyi irodavezető által december 5-én írt *Az önkormányzat és intézményei kintlévőségeinek ismertetése* című beszámoló mutat. E szerint a behajthatlan követelések elérik már a szinten tartó rendszeres kiadások 30%-át, ami igen magasnak mondható, és amely 9 hónap alatt több mint 100 millió Ft-tal nőtt, ahogy a beszámolóból átvett alábbi táblázat mutatja:

**Polgármesteri Hivatal követelései**

(ezer Ft-ban)

MEGNEVEZÉS	2008.01.01	2008.09.30
Vevők	648 795	582 630
Adósok	120 371	294 112
Rövid lejáratú kölcsönök	135 775	135 944
Egyéb követelések	13 279	11 146
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>918 220</b>	<b>1 023 832</b>

A vevői követelések esetén gyanítható, hogy az önkormányzat nem köt elég szigorú adás-vételi szerződéseket, mert egyébként ez nem lehetne ilyen magas. Felmerül továbbá a kérdés, hogy ha a hivatal nem képes beszedni a követeléseket, akkor miért nem adja ki ezt a feladatot hozzáértő behajtóknak, vagy miért nem faktorálja, azaz miért nem adja el az egyes követeléseit behajtóknak, hogy korábban hozzájusson legalább a pénze egy részéhez.

Ezekből az anomáliákból is jól látható, hogy nincs kialakítva Veresegyházon egy üzemszerű működési rend. Nem feltétlenül kell hierarchikus és bürokratikus szabályrendszernek lenni ehhez, elég, ha az üzemszerű működési rendben mindenki számára világos a feladata és felelőssége, elég, ha pontosan tudja, hogy mit várnak el tőle és teljesítményét hogyan mérik. Ez ugyanis teret ad az önállóságnak és ezzel a kreativitás kibontakoztatásának. Ezek

eredményeként decentralizáltan is hatékonyan működik egy rendszer, anélkül, hogy a felsőbb vezetőknek gyakran kellene közvetlen utasításokkal meghatározni a tennivalókat, mert elég csak a ritkán előforduló rendkívüli esetekben, és a stratégiaileg fontos döntési szituációkban irányítani. (Ez a logikája nagyvállalatok esetén a fejlett nyugaton annak a tulajdonosok részéről alkalmazott technikának, ahogyan megítélik a vezérigazgatót: elküldik egy hónapra szabadságra, és ha a vállalat teljesítménye ezalatt romlik, akkor elbocsátják, hiszen nem tudta a dolgokat elég jól megszervezni.) Nem jellemző ez az önállóságra építő üzemszerű működési rend Veresegyházra. Nincsenek önállóan gazdálkodó intézmények, és a polgármester napi 14-16 óras munkaideje is ennek jele, nélküle nem megy. Amit nem tud biztosítani az önkormányzat kialakult rendjének működése magától, automatikusan és mindenki számára ugyanazon elvszerűséggel elérhetően, az elérhető időnként, ha személyesen – a mindig készséggel rendelkezésre álló – polgármestert keresik meg. Ha ekkor érvényesít is a maga puritán módján elveket a polgármester, akkor sem tudja mindenki őt megkeresni, és ezért ez a működési hiányosságokat csak elégtelen, elenyésző mértékben képes korrigálni. Olyan ez, mint a Kádár-titkárság, a lényegét tekintve a rendszer tarthatatlanságának tünete.

---

### TOVÁBBIAKRA

---

Amint az eddigiekből láttuk, a település kényszerpályán van. A növekedési stratégiaként alkalmazott piramisjátéka a kötelező feladatai kielégítését szolgáló fejlesztéseket követelt meg, amelyek miatt túlságosan nagy adósságot vállalt fel, vagyis erőn felüli adósságtörlesztést. Az ezzel járó folyamatos likviditási gondok előnytelen szerződéseket és magas kamatozású áthidaló hiteleket, adósságspirált eredményeztek. A forrásigényt az ipar fokozott letelepítése által bejövő iparűzési adó növekedésével látják megoldhatónak, amit a város érdekeként értelmeznek. Azon kívül, hogy ez az ingatlanok leértékelődését eredményezi, ezzel szembe kerülnek a várost alkotó lakók értékrendjével és legkülönbözőbb érdekeivel. A város érdeke – ha ez egyáltalán értelmezhető – nem ezen a kényszerpályán való haladás, hanem az ez alól való kibújás. A kötelező feladatokat természetesen el kell látni a még természetes módon növekvő lakosság számára, és az okozott károk helyrehozatala (tó rehabilitáció, szennyvíztisztító bővítése) sem odázható el. A problémák egyik okaként megnevezhető lakóterület értékesítésből eredő növekedést azonban tovább folytatni nem ésszerű.

Természetesen az emberek szeretik, ha az önkormányzatuk jóléti kiadásai magasak. Ám a magas jóléti kiadások nem jelentik egyértelműen azt, hogy az önkormányzat jól végzi dolgát, hiszen az is lehet, hogy ezzel az utolsó tartalékait éli fel, vagy az utolsó hitellehetőségeivel a jövőt. Egy önkormányzat helyzete akkor jó, ha nagy a szabadságfoka, ha vannak könnyen mozgósítható szabadon felhasználható tartalékai, amit nem csak a lakossági igények kielégítésére fordít, hanem olyan fejlesztésekre is, amellyel szabadságfokát növeli, amellyel tartalékait – növekvő mértékben – újra elő tudja teremteni. Ugyanis hosszútávon így lehet egyre magasabb színvonalon kielégíteni a lakossági igényeket, ami az önkormányzat alapvető célja.

Veresegyház ütemezett adósságtörlesztését látva erősen úgy tűnik, hogy a következő testület veszélyeztetve van azzal, hogy működésének elején csődbe jut. De ha így folytatja a jelenlegi



önkormányzat, akkor ez még ebben a ciklusban bekövetkezhet. Bár a csőd még nem a világ vége, abból is ki lehet kerülni, azonban elvárható a jelenlegi testülettől, hogy ne úgy adja át a stafétabotot a következőnek, hogy az az első lépéseként mást ne tudjon tenni, mint csődöt jelenteni. Ilyen helyzetben már nincs meg az erkölcsi alapja, sem a jelenlegi testületnek, sem a polgármesternek, hogy bátran próbálkozzék ötleteivel, még ha bármilyen nemes cél és jó szándék vezérli is. Ha a lakosság részéről van még valamennyi bizalmi tőkénk, akkor az ma már csak azért lehet, – ismerve a tényeket, – mert sosem kommunikálták kellő részletességgel a problémákat, a fennálló súlyos pénzügyi állapotot, és különösen nem a saját felelősségüket. (A lakosságot sújtó – év végi – adó és díjmelésekről is úgy döntöttek, mintha még magyarázkodniuk sem kellene.) Kötelességük ezt most pótolni.

A veresi kényszerpályáról úgy lehet letérni, ha az önkormányzat az adósságszpirálból kilép a magas kamatozású likviditást szolgáló hitelek visszafizetésével és a továbbiakban való elkerülésével, mert az erre lekötött források felszabadulása más hasznos célokra fordítható. Ehhez azonban – mint láttuk – 1 milliárd Ft körüli összegre van szükség. Ugyan a hatékonyság javításába fektetett minden energia sokszorosán megtérül, de ettől és a működtetés kiadáscsökkentésétől, valamint a vagyonhasznosítás növelésétől nem várható gyors eredmény. (Persze ettől még nem elhanyagolható tennivalók.) Így Veresegyház szabadságfoka pillanatnyilag kimerül az ingatlanértékesítés lehetőségében, amit azonban korlátoz – a meglévő hitelek fedezeteként – a jelzálogteher.

A szorult helyzetben könnyen olyan eladásokat foganatosíthat az önkormányzat, amelyek az ingatlanok leértékelődéséhez vezet, és ellehetetlenítenek egy ingatlan felértékelődéshez vezető stratégiát. Az ingatlanok másfajta – bérbeadással, vagy vegyes konstrukcióval való – hasznosítása sem bízható szabadon a jelenlegi testületre, mert a csőhelyzetet kiszimatoló ingatlanlapákra, spekulatív befektetőkre lehet számítani, és ilyenkor kellő profizmus hiányában többet lehet ártani, mint használni. A kialakult válsághelyzetben elkerülhetetlen a közösségi pénzek és a közösség által elérhető források felhasználásának erősebb kontrollja az érdekvédelmi szervezetek bevonásával.

Amint mondtuk, egy ingatlan felértékelődéshez vezető stratégiához elengedhetetlen egy szakmailag kiérlelt világos letisztult jövőkép megfogalmazása és nagyvonalú tervekben való testet öltése, amellyel ország-világ nyilvánosságához fordulva vonzhatnánk a befektetőket. A városvezetés ebben való eddigi súlyos mulasztását sürgősen pótolni kell. Már rég túl kellett volna lépni azon az állásponton, hogy Veresegyház mindenféle fejlesztési irányra nyitott, mindenféle profilt befogad, és széles spektrumban várja a befektetőket. Ilyen cél még milliós népességű nagyvárosok esetén sem nagyon megvalósítható, így ettől esetünkben sem sok siker várható. (Sőt, valószínűleg pont az olyan befektetők számára, akiket feltehetőleg szívesen fogadnánk, azok számára egy ilyen önkormányzati hozzáállás inkább ijesztő, míg azok számára vonzó, akikről előbb-utóbb kiderülne, hogy nem volt jó döntés őket befogadni.)

A városközponti rehabilitációs pályázat kapcsán elindult egy úgynevezett Integrált Városfejlesztési Stratégia kidolgozása, mert az EU-s támogatás feltételül szabja, hogy a település rendelkezzen egy erős lakossági támogatottságot élvező átfogó koncepcióval. Ez – a városvezetés korábbi mulasztása miatt – körülbelül ott fejeződött be, ahol el kellett volna

kezdődnie. Bár formailag a stratégia el lett fogadva, és így eleget teszünk az EU-s feltételnek, de a megfogalmazott anyagban levő hibák és hiányosságok miatt a polgármester az elfogadásakor kénytelen kijelenti, hogy *soha, sehol, semmiféle módon nem fog hivatkozni erre az anyagra*. Ésszerű volna ennek a stratégiának az újrafogalmazása a lakosság és a civil szervezetek széleskörű bevonásával. De ha az elfogadott és jelenleg érvényes rendezési tervet tekintjük, akkor is hasonló hiányosságok mondhatók róla. Nyilvánvaló, hogy a rendezési terv átalakítására van szükség a majdani jövőképnek megfelelően.

Magyarországon az önkormányzati képviselőtestületek sokszor lemásolják a parlamentet, és szeretnek a képviselői demokrácia elveire hivatkozni. Az önkormányzatiság szellemének azonban egy ennél közvetlenebbül működő demokratikus rendszer felel meg. Ez az európai sztenderd. A rendszerváltással véget kellett volna vetni annak a gyakorlatnak, hogy az önkormányzati képviselő a lakosság feje felett dönt és ennek kiegészítéseként az egyes lakosok igényeit kijáró tanácsstag. Ki kellett volna már alakítani a demokrácia alulról építkezésének rendszerét, a decentralizált működést, a nyílt viszonyt, kommunikációt, a független helyi sajtót, és fórumokat, a civil erőre való támaszkodás módszereit.

Nem szocialista nagyvállalként kell működtetni és fejleszteni egy várost, miszerint az önkormányzatban a közösség érdeke megfogalmazásának jogát kisajátító vezetés vállal fel minden fejlesztést, mert úgy a civil támogatás hiánya és a pénzhiány átléphetetlen akadály. Minél világosabb és koncepciózusabb publikus jövőképe volna Veresegyháznak, annál inkább lefedné ezt a befektetők pénze. Minél nagyobb lakossági támogatottságot élvező jövőképe volna városunknak, annál inkább lehetne a megvalósításában a helybeliekre számítani.

Ha a városnak valóban szüksége van az adóbevételek növelése miatt gazdasági tevékenység telepítésére, akkor a mai posztindusztriális világunkban a GDP többségét termelő szolgáltatási ágazatból szabadna csak idevonzani cégeket, nem az iparból. Még jobb volna azonban az úgynevezett tudáspart vonzani (ez – a megtévesztő neve ellenére – a szolgáltatási ágazatba tartozik). A kutatás-fejlesztési tevékenységnek (úgynevezett K+F-nek, amit az EU erősen támogat) kitűnő helyszínt lehetne biztosítani. – *Nem csak névleg lehetne Veresegyházon Innovációs Központ, hanem valóságosan is.*

Veresegyháznak az agglomerációs viszonyrendszerében a legjobb adottsága a tórendszere. Világosan kellene látni, hogy a termálvizünk értéke is csak akkor volna jól kiaknázható, ha párosulna egy természetes és jól kiépített stranddal, hiszen nem mindenhol van tó, ahol termálvíz is. Ki kellene használni azt a lehetőséget is, amelyet a Misszió léte – mint érték – nyújt. A fejlesztéseket a rekreáció irányába kéne vinni, amelynek csak az egyik – bár lényeges eleme – a turizmus (aminek azért sok fajtája van). Ez az itt élők számára is hozna számtalan különböző munkahelyet és jobb életminőséget. (Bár Veresegyháznak nem elsődleges feladata a munkahelyteremtés a főváros közelsége miatt.) A kínálkozó rekreációs fejlesztési irány feltételezi a természeti értékek megőrzését is, ami találkozik a modern európai trendekkel. Mindezzel termékenyen párosulhatna egy kulturális, sport és oktatásfejlesztés. Ez a helyben élő művészeket és más szakmabelieket kapcsolhatná be nagyobb mértékben a város vérkeringésébe, akik szerencsére nem kis számban vannak.

Veresegyház fejlesztési irányaként leginkább kínálkozó turizmus kapcsán érdemes felidézni – a Civilkör beszámolója szerint a szervezésükben megrendezett – Indra Dániel (KPMG Idegenforgalmi Tanácsadó Csoport) *Ipar és/vagy turizmus?* című előadását (2008. febr. 29.):

Az ipar jól tervezhető, helyben megjelenő iparúzési bevételt, míg a turizmus hosszabb távon jelentkező iparúzési és idegenforgalmi adóbevételt jelent. Ami a tovagyűrűző (multiplikátor) hatásokat illeti, az ipar általában külföldi beszállítókkal dolgozik és a tágabb térségből szerzi a munkaerőt (a helyi jellemzően csak kb. 5%-nyi), míg az idegenforgalmi beruházás zömmel helyi beszállítókra és munkaerőre támaszkodik, vagyis *míg az ipar kevés helyi változást, addig az idegenforgalom többet generál*. A turizmus kedvező hatásai közt említette a munkahelyteremtést, a telkek értékének emelkedését, a szolgáltatások bővülését és az imázs javulását. Ezzel szemben kedvezőtlen hatásként a foglalkoztatás szezonális jellegét, az élelmiszerek és szolgáltatások árfelhajtó hatását, valamint a kulturális identitás elvesztését, továbbá ezen káros hatások felszámolásának költségeit.

A Civilkör beszámolójából ugyan kimaradt, (abban a kontextusban nem is olyan lényeges), de volt ezen a rendezvényen egy érdekes epizód. Az előadó jó példaként említette Kehidakustyán idegenforgalmi fejlesztését. A jelenlevő Pásztor Béla polgármester felszólalásában tájékoztatta a hallgatóságot, hogy jól ismeri Kehidakustyán polgármesterét és a számokat is, innét tudja, hogy az önkormányzatnak ez nem jó üzlet. Indra Dániel nem akarta felvenni a vita fonalát, de csöndben megjegyezte, hogy neki Kehidakustyán polgármestere büszkén azt mesélte, hogy *az elmúlt néhány évben minden lakó lecserélte a régi autóját újra*.

A település gazdagságának nem az önkormányzat gazdagságában kell testet öltenie. Az önkormányzat gazdagsága – mint pl. Hajdúszoboszló esetén – a lakosság gazdagságán keresztül jelenik meg, többek között a magasabb személyi jövedelemadó bevételen keresztül. A fejlődésnek a magántőke kezdeményezésein kell alapulnia. Ebben a városvezetésnek csupán annyi dolga van, hogy a befektetési lehetőségeknek ésszerű irányt, előre rögzített világos határokat és feltételrendszert szab, de ezen belül szabad teret biztosít. Így a helyi vállalkozások is (nem protekcionista módon) találhatnak meg számításukat.