



VI. A STRATÉGIA MEGVALÓSÍTHATÓSÁGA

VI.1. INGATLANGAZDÁLKODÁSI TERV

Eger városa jelentős vagyonnal rendelkezik, amely ingó és ingatlan vagyontárgyakra, közhasznú és gazdasági társaságokban lévő tulajdonrészekre, értékpapírokra illetve vagyoneértékű jogokra bontható. Eger Megyei Jogú Város Közgyűlése a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 16. §. (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a 79. §. a., és b., a 80. §. (1) bekezdésében foglaltak, valamint az államháztartásról szóló 1992. évi XXXVIII. törvény 108. §-ának végrehajtására rendeletben szabályozza a vagyonnal való gazdálkodás alapelveit (A rendelet hatálya nem terjed ki a lakás céljára szolgáló ingatlanokra, valamint a közbeszerzésről szóló törvény hatálya alá tartozó közbeszerzésekre)

Az önkormányzati vagyon törzsvagyonból és egyéb vagyonból áll. Az önkormányzati törzsvagyon körébe tartozó vagyontárgyak forgalomképtelenek vagy korlátozottan forgalomképesek. Az egyéb vagyon körébe a forgalomképes vagyontárgyak tartoznak.

Az Önkormányzat tulajdonában számtalan ingatlan van, melyeket a városvezetés fejlesztési céllal tart meg, értékesít, illetve használ fel. A város vagyon-, ingatlangazdálkodási terve, valamint a rendelkezésre álló Szabályozási Terv, Településszerkezeti Terv és Helyi Építési Szabályzat átlátható és kiszámítható befektetői környezetet eredményez, így a magántőke bevonása az egyes fejlesztési projektekre könnyebben megvalósítható. A várostervezés a megelőző városrehabilitációs tevékenységek esetében is számos esetben közreműködött magánbefektetővel.

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatának a vagyonát nagy részben az EVAT Zrt. kezeli. Az EVAT Zrt. kezelésében több mint 300 darab nem lakáscélú helyiség illetve 853 darab önkormányzati lakás van. A lakás és nem lakáscélú helyiségek bérleti díja és az üzemeltetéssel, működéssel kapcsolatos költségek a lakóház javítási, elszámolási számlán kerülnek elszámolásra, amelyet az EVAT Zrt. vezet és negyedévenként számol el az Önkormányzattal.

A forgalomképtelen törzsvagyontárgyak közé soroljuk az alábbiakat:

- a helyi közutak és műtárgyaik
- terek és parkok
- vizek és vízi közműnek nem minősülő közcélú vízi létesítmények
- levéltári anyag
- helyi jelentőségű természetvédelmi területek
- köztemető
- mindaz a vagyon, melyet törvény vagy önkormányzat rendelete annak nyilvánít.

Korlátozottan forgalomképes törzsvagyontárgyak:

- a védett természeti terület és természeti emlék
- a muzeális gyűjtemény és muzeális emlék
- közművek
- közterületi műalkotások
- mindaz a vagyon, melyet törvény vagy a Közgyűlés rendelettel annak nyilvánít.



Korlátozottan forgalomképesek az önkormányzati közszolgáltatások alapvető funkcióját, illetve a helyi közhatalmi feladatok ellátását szolgáló, a művelődési-, oktatási-, egészségügyi-, szociális-, sportfeladatokat ellátó intézmények, egyéni és társas vállalkozások használatában lévő önkormányzati vagyon, a közüzemi szolgáltatást végző vállalkozások, társaságok használatában lévő alaptevékenység ellátásához szükséges önkormányzati vagyon, valamint a gyógy-, termál- és strandfürdők.

Feltételekkel forgalomképes vagyon az, amelyek elidegenítése külső szervek vagy a Közgyűlés döntésétől függ (műemlék és műemlék jellegű épületek, a rendezési tervekben közösségi célokra kijelölt ingatlanok, az építési tilalommal terhelt ingatlanok stb.) Ezen ingatlanok elidegenítéséhez a forgalomképességet akadályozó okokat meg kell szüntetni, a szükséges feltételeket teljesíteni kell.

Az Integrált Városfejlesztési Stratégia részeként elkészített ingatlangazdálkodási terv a forgalomképes önkormányzati ingatlanok fejlesztési célú hasznosításának szempontjai szerint készül el. A forgalomképtelen ingatlanok tekintetében a város stratégiai célja az azokon lévő intézmények folyamatos felújítása és korszerűsítése, az ingatlanok karbantartása.

Az ingatlangazdálkodási terv az alábbi koncepció mentén készül el:

- város egész területére vonatkozó ingatlangazdálkodási terv (lakások, bérlakások, intézményi területek)
- város egész területére vonatkozó, úthálózattal kapcsolatos, közlekedésfejlesztéssel kapcsolatos, intézményi területeket érintő, valamint területrendezési ingatlangazdálkodás (forgalomképtelen ingatlanok is)

Ingatlanok besorolásai:

- nem önkormányzati tulajdon
- tartósan önkormányzati tulajdon
- eladott, volt önkormányzati tulajdon
- 10 éven belül szerzett ingatlanok
- megszerzendő ingatlanok
- értékesítendő ingatlanok

Fejlesztési besorolások:

- önkormányzati érdekű megelőző fejlesztések
- önkormányzati érdekű tervezett fejlesztések
- önkormányzati beruházásokra felhasznált ingatlan-bevételek

Vagyonhasznosítás

Egyre fontosabb szerepet kap az önkormányzati finanszírozásban – különösen a nagyobb volumenű projektek önrészenek biztosításánál - a saját vagyon hasznosításából származó bevétel, ezért szükséges a piacszerű vagyongazdálkodás erősítése, a vagyon megőrzése, illetve növelése.

A Közgyűlés a vagyon működtetésének tervezhetősége érdekében középtávú vagyongazdálkodási irányelveket fogad el. Az irányelvek tartalmazzák – a vagyon forgalomképességének megfelelő bontásban – az Önkormányzat vagyonának kezelésére, hasznosítására, értékesítésére, gyarapítására vonatkozó aktuális célkitűzéseket.



A Közgyűlés vagyongazdálkodási koncepciót fogad el minden évben a költségvetési koncepció részeként legkésőbb a tárgyévet megelőző december 31-ig. A koncepció határozza meg azt, hogy a forgalomképes önkormányzati vagyon kezelését, hasznosítását és értékesítését szerződés alapján ellátó önkormányzati vagyonhasznosító társaságnál, vagy más szervnél képződött, illetve az Önkormányzat forgalomképes vagyonának értékesítéséből, hasznosításából származó bevétel mekkora hányada használható fel a közszolgáltatások finanszírozására és újabb befektetésekre.

A vagyonhasznosítás szempontjából a lakás és nem lakás célú helyiségek bérbeadása csak egy szelete a vagyoni típusú bevételeknek. Igen jelentős bevételt képeznek a telek és egyéb ingatlanok hasznosításából származó bevételek. Az ilyen típusú bevételek licites bérbeadásából illetve licites eljárás útján történő értékesítésből származnak. A licites eljárások igen sok esetben meglepő bevételeket eredményeznek, hisz majdnem minden esetben az induló ár fölött történik meg az értékesítés.

Az elmúlt időszakban az önkormányzati tulajdonú értékesíthető telkek száma nagymértékben csökkent. A következő években kiemelten fontos feladat a terület- és ingatlanfejlesztés, a vagyonért vagyon elv betartása, mert amennyiben a város nem végez ilyen feladatokat akkor ezek a bevételek nem lesznek biztosíthatók. A város vállalkozási, illetve a szerkezeti tervben szereplő tudatos ingatlanfejlesztési politikájának megfelelő vagyonnövelésére lehetőséget kell biztosítani, ehhez azonban pályázati lehetőségekre és jelentős saját forrás biztosítására van szükség.

Az önkormányzat jelentős, több mint 670 hektáros külterületi ingatlan vagyonnal (zártkertek, külterületi egyéb ingatlanok és utak) rendelkezik. Ennek több, mint 70 %-a termőföld. A város belterületén a mezőgazdasági hasznosítású ingatlan nagysága nem számottevő.

A vagyonrendelet alapján az Önkormányzati tulajdonú, mezőgazdasági célú külterületi ingatlanokat elsősorban haszonbérlet ill. bérlet útján kell hasznosítani. A termőföldről szóló 1994. évi LV. tv. szerint termőföld besorolású ingatlanokra haszonbérleti, a nem termőföld besorolású ingatlanokra bérleti szerződést lehet kötni. Hasznosíthatóak még földhasználat (vonatkozó jogszabályoknak megfelelően, valamint a tulajdonos engedélyével létesített épületek ill. építmények elhelyezésére szolgáló területre földhasználati jog biztosítható), földcsere (köthető értékarányos földcsere szerződés, ha az a város birtok összevonási törekvéseit szolgálja) elidegenítés útján is.

A mezőgazdasági területek hasznosítására vonatkozó, felméréseken alapuló koncepciót kell készíteni, figyelemmel az alábbi, tapasztalatokon alapuló elvekre:

- Külön kell értékelni és a hasznosításáról dönteni a bel- illetve a külterületi ingatlanok körében.
- Figyelemmel kell lenni a haszonbérlet, bérlet útján hasznosított területek értékállóságának megőrzésére, a művelés folyamatosságának megkövetelésére.
- Törekedni kell a szétszórt, különálló területek hasznosítására: „tömbösítésre”, amennyiben ez pl. cserével kivitelezhető, az értékesítésre.
- A „dűlőket” hasznosíthatóság szempontjából egyedileg célszerű értékelni, kiemelve a különösen értékes területeket, mint pl. a Nagy-Eged jó minőségű szőlőtermő területeit.
- Szem előtt kell tartani, hogy a mezőgazdasági földterület saját erő fedezeteként szolgálhat egyes projekteknél.



- A koncepció részeként foglalkozni kell a külterületi földek megközelíthetőségével, a minimális infrastruktúra biztosításának feltételeivel.
- Ki kell térni a védett területek (pl. Mészhegy) gondozására, állagmegóvásra.
- A szerkezeti terv alapján az ingatlanfejlesztésre alkalmas területekre kiemelt figyelmet kell fordítani.

Külön kell foglalkozni a 65 hektáros meglévő és 15 hektár új telepítésű erdőterületek hasznosításával, gondozásával, hiszen az Eger külterületén levő valamennyi erdő vagy a nemzeti ökológiai hálózat része, vagy a természet védelméről szóló törvény szerinti természeti területnek minősül. Ezek a területek erdőgazdálkodás csak a természetközeli állapot megőrzésének biztosításával folytatható.

Az erdők hasznosításáról célszerű a mezőgazdasági külterületi ingatlanokat feldolgozó koncepció részeként rendelkezni, figyelemmel a következőkre:

- Az erdőterületek növelését központi forrásból támogatják.
- A rossz megközelítésű, gyenge adottságú földterületek hasznosításának alternatívája az erdősítés.
- Az erdőkezelés, a telepítés, gondozás szakértelmet igénylő feladat.
- A takarékos gazdálkodás elvét és a természeti környezet megóvásának igényét alapos mérlegelés után lehet rangsorba állítani.

Lakásgazdálkodás

Ahogy az a statisztikai adatokból is kiténik Eger lakónépessége fokozatosan (bár az utóbbi években kisebb mértékben) csökken. A népességváltozáson belül a természetes fogyás és az elvándorlás egyaránt jellemző, de valamivel magasabb az elvándorlás aránya.

Több vizsgálat eredménye, illetve az elvándorlás tendenciája is valószínűsíti, hogy a népesség mozgása összefüggésben van a lakáspiaci helyzettel, a lakásépítési tevékenységgel.

Stratégiai cél a lakosság megtartása és az életminőség javítása érdekében, hogy a lakóingatlan kínálati helyzetét a keresletnek megfelelően befolyásoljuk annak érdekében, hogy a különböző anyagi helyzetű, igény szintű és különböző életformára vágyó emberek megtalálják a számukra legmegfelelőbb lehetőségeket. Elő kell segíteni a lakásmobilitás növekedését, valamint lehetőség szerint le kell telepíteni a városban a jelenlévő nagy múltú és új vállalkozások vezető rétegét és fiatal szakembereit.

A feladatok Eger településfejlesztési koncepciója, elfogadott Szerkezeti Terve, valamint Lakáskonceptiója alapján határozhatóak meg:

Általános feladatok:

- A költségvetési lehetőségekkel, és a pályázati források lehívásával összhangban folytatni szükséges a belvárosi és lakóterületi rehabilitációt, ezáltal megvalósulhat a területen élő szociálisan elesett rétegek közvetett támogatása, megindulhat az ingatlanok felértékelődési folyamata.
- Biztosítani szükséges a lakókörnyezet, illetve a beépítési jelleg széleskörű választékát akár belső tartalékok feltárásával, akár új területek igénybevételeivel.



- A lakásépítési tevékenység elősegítése a terület-előkészítés eszközével (rendezési tervek, koordináció a tulajdonviszonyok rendezése, előkészítőmunkák terén).
- Lakásmobilitás növelésére a fiatalok első lakáshoz juttatásának támogatása, a középréteg előrejutásának segítése (kínálatbővítés, terület-előkészítés), az idősebb nemzedék humánellátásának erősítése (idősek otthonháza, generációs lakásépítés támogatása stb.).
- Konceptiót kell kidolgozni a lakásmobilitás hatékony működésére. Az önkormányzati lakásállomány a költségvetés jelenlegi helyzetében nem növelhető, ugyanakkor a jelentkező jogos igényeket ki kell elégíteni.
- Legnagyobb igény a szociális igények kielégítésére van, ezt kellene összekötni a hajléktalanság elkerülésére készített programmal.
- Át kell gondolni a Fiatalok Garzonháza – Rákóczi u. 8-10 szám alatti épület – további működését. Egyre kisebb az igény, illetve egyre kevesebben felelnek meg a bejutás feltételeinek. A fiatalok nincsenek abban az anyagi helyzetben, hogy a fenntartási költségeken felül – megélhetésük veszélyeztetése nélkül – vállalni tudják a kötelező előtakarékosság fizetését is.
- Át kell gondolni, hogy bizonyos munkáltatókkal hogyan lehet együttműködni önkormányzati tulajdonú épületek lakás jellegű hasznosítása terén (kihasználatlan kollégiumi kapacitás átalakítása, stb.)

Területi vonatkozású feladatok:

- A történeti értékű városrészek településszerkezeti, beépítési és építészeti értékének megőrzése, a területek túlzott terhelésének megakadályozása, a védett épületek felújításának támogatása.
- A településközpontokhoz közvetlenül csatlakozó területek (pl.: Szent Miklós városrész, Malom utca és környéke, Cifra Hóstyá és Tetemvár, Minaret környéke) rehabilitációjának folytatása/megkezdése, idegenforgalomba való bekapcsolása, a közterületek színvonalas rendezése.
- A Károlyvárosi területeken az értékes régi és új beépítések egységes városképbe foglalása, a túlzott telekhasználatok megakadályozása.
- A kialakult magas presztízsű családiházak területeken (pl.: Hajdúhegy, Csákó városrész) a zöldfelületi arányok megőrzése, a területek besűrűsödésének megakadályozása.
- A kialakult teletszerű többszintes (esetenként földszintes de sűrű) beépítésű területeken a környezet minőségének javítása, a zöldterületi közterületek rendezése (fokozott növénytelepítés, használati érték növelése), a személygépjárművek elhelyezésének megoldása. A panellakások rekonstrukciójának támogatása (ROP).
- Felnémet városrész komplex rehabilitációjának, a helyi identitástudat településrendezési eszközökkel történő erősítése, az egyes különálló területrészek kapcsolati rendszerének javítása.
- A szociális és műszaki szempontból is szélsőségesen rossz helyzetben lévő területek népességének megsegítése, illetve a szegregáció felszámolása érdekében komplex megújítási program kidolgozása a helyben lakók közreműködésével.
- Egyes kialakult városrészek területi tartalékainak feltárása, a településszerkezeti és beépítési értékek megtartásával, a lakókörnyezet minőségének egyidejű javításával.



- Az új kialakítandó lakóterületek esetében külön kell választani a jelentős tájképi potenciállal rendelkező (pl.: Almagyar, Merengő, Bikalegelő) területeket, ahol a beépítés jellegének meghatározásakor elsődleges szempont a táji, domborzati adottságok figyelembevétele, valamint azokat az új területeket (Újváros, Kutyahegyi dűlő), ahol a városképi szempontok mellett érvényt lehet szerezni az összetett lakáskínálat iránti igény szempontjainak is.
- Az új városrészek kialakításánál elsődleges szempont a meglévő településrészekkel való szerves kapcsolat megteremtése, mind társadalmi, mind infrastrukturális értelemben.
- Az új városrészek területi kiterjedésének, illetve lehatárolásának meghatározásánál, fontos szempont a városba beérkező zöldfolyosók megtartása.

VI.2. A VÁROSREHABILITÁCIÓS CÉLOK ELÉRÉSÉT SZOLGÁLÓ, NEM FEJLESZTÉSI JELLEGŰ TEVÉKENYSÉGEK BEMUTATÁSA

VI.2.1. Kiszámítható és transzparens szabályozási környezet

A stratégia céljainak elérését biztosító fejlesztéseket alapvetően meghatározza azok környezete, amely esetében a természeti és infrastrukturális környezet mellett meghatározó szerepet tölt be a helyi önkormányzat és annak szabályozási gyakorlata. A pénzügyi erőforrások tudatos felhasználásából származó vélelmezett hatásokat sokszorosán felülmúlhatja az önkormányzat a hatáskörébe rendelt szabályozási eszközök tudatos alkalmazásával, ám ennek ellenkezője is igaz: a megfelelő és támogató szabályozás hiánya ellehetetleníti, meghiúsíthatja a pénzügyi eszközökre alapozott fejlesztéseket.

Ezért a stratégia sikeres megvalósításához elengedhetetlen az önkormányzat konzisztens és kiszámítható jogalkotói és jogalkalmazói magatartása, az átlátható, támogató adminisztratív és szabályozási környezet biztosítása és fenntartása, legyen szó akár milliárdos befektetésekről, akár a szociális segély igénybevételéről. A helyi gazdaságpolitika céljait világosan meg kell fogalmazni, meg kell határozni a célok megvalósításához szükséges támogató jogi, szabályozási lépéseket, és tudatosan, következetesen végre is kell hajtani azokat.

Az önkormányzatnak a helyi gazdaság szabályozásában, valamint a gazdasági tevékenységekhez kötött adminisztratív és engedélyezési eljárások során tanúsított kiszámítható és átlátható magatartása csökkenti a gazdasági bizonytalanságot és a befektetések kockázatát.

VI.2.2. Tudatos ingatlan- és kapacitásgazdálkodás

Felesleges, kihasználatlan kapacitásaival, illetve a tevékenység-racionalizálás során felszabaduló kapacitásokkal gazdálkodnia kell az önkormányzatnak. Ilyen felszabaduló kapacitás lehet többek között egy funkcióváltás alatt álló, időlegesen használaton kívüli ingatlan, amelyben teret lehet engedni annak közösségi, vagy civil szervezetek által történő időleges hasznosítására (pl. az eladás vagy felújítás megkezdésének időpontjáig). Ugyanilyen módon célszerű a folyamatosan használaton kívüli, az önkormányzat tevékenysége szempontjából funkcióval nem rendelkező ingatlanok hasznosítása. Hasonló módon lehet eljárni más olyan eszközök, erőforrások esetében (pl. gépkocsi, hangtechnikai és informatikai eszközök stb.), amelyek időszakosan hasznosíthatóak, és azokkal úgy termelhetünk mások számára értéket, hogy az önkormányzat számára annak nem jelentkezik közvetlen költsége.



Ezzel a jólét pusztája javításán felül többek között támogatható a stratégia megvalósítását is segítő, de önmagukban is jelentőséggel bíró kulturális, vagy közösségi értékek létrejötte.

VI.2.3. Hatékony és következetes városmarketing tevékenység, pozitív arculat és identitás erősítése

A városfejlesztési stratégia céljainak kijelölésével párhuzamosan be kell azonosítani a fejlesztések potenciális érintettjeit, megkülönböztetve a haszonélvezőket és potenciális kárvallottakat. Az érintettek közül az alábbi célcsoportokra kell intenzív városmarketing akciókat irányozni:

- városban befektetni szándékozó vállalatok és személyek,
- a városban gazdasági tevékenységet folytató szervezetek,
- turistaként a városba látogatók,
- a város és a környező települések lakossága

Tanulmányok, javaslatok elkészítése

Beépítési javaslatok és tervek elkészítése annak érdekében, hogy pontos képet kapjanak a város lakói, az önkormányzat és a projektekbe később bevont tervező, befektető. Előre tervezhető és paraméterezhető legyenek az adott projekt elemei, adott esetben a teljes átfogó fejlesztés kulcsprojektjei. Összefüggéseiben vizsgálható legyen az egyes projektek megvalósításának hatása a városra, és időben fel lehessen készülni az esetleges kedvezőtlen változások ellensúlyozására.

Városmarketing

A hatékony és következetes városmarketing-tevékenység, a pozitív arculat- és identitás erősítés csak kedvező hatással lehet a város gazdasági életére. A fejleszteni kívánt ágazathoz és célcsoportokhoz kell alakítani a marketingstratégiát, valamint meg kell teremteni a kommunikáció megfelelő felületeit.

A lakosság tevékeny bevonása

A lakókörnyezet építését, szépítését szolgáló megmozdulások szervezése, a civil szervezetek ösztönzése, támogatása fontos hajtóerő lehet a lakóközösség számára az adott fejlesztés és pl. egy összefüggő rendszert jelentő akcióterv elfogadásában.

Az IVS-hez kötődő marketing akciók jellemzője a stratégia filozófiájának megfelelően az ágazat- és területspecifikus szemléletmód párhuzamos alkalmazása, valamint a rendszerszemlélet és a mérhetőség. Mindennek eléréséhez fontos egy, a város képéhez és fejlődési elképzeléseihez illő szlogen és jelkép-rendszer kialakítása, továbbá az egységes arculat alkalmazása.



VI.3. PARTNERSÉG

Az érintettek fejlesztésekbe történő bevonása – a szakszerű és hatékony projekt-előkészítési / projektfejlesztési modellen túlmenően – kiváló eszköze a kommunikációnak. A konzultáció lényege, hogy részt vesznek a projekt által kezelendő helyzetek elemzésében és a prioritások, valamint a megoldás kijelölésében. Az előzetes véleménykéréssel elérhető az érdekcsoportok megfelelő szintű támogatása, ami megelőlegezi az egyes fejlesztési programok sikerét.

Bevonandó célcsoportok/partnerek:

- Civil szféra
 - Civil szerveződések képviselői
 - Polgári szerveződések képviselői
- Jellemző kultúrák
 - Kisebbségi önkormányzatok
 - Nemzetiségi szervezetek képviselői
- Gazdasági szféra
- Egyházak, felekezetek
- Oktatási, művelődési intézmények képviselői
- Heves Megyei Kereskedelmi és Iparkamara

VI.3.1. Lakossági tájékoztatás, nyilvánosság biztosítása

A helyi lakosság a projekt elsődleges célcsoportja, esetükben a folyamatos tájékoztatás és a rendszeres konzultációs, véleménynyilvánítási lehetőség a projekt sikerességének alapvető feltétele, mivel a lakosok annak függvényében, hogy milyen mértékben, formában és területen érintik a fejlesztések, eltérően reagálhatnak az egyes tervezett projektekre.

A fejlesztések társadalmi elfogadottságát magalapozandó folyamatosan tájékoztatni kell a helyi lakosságot, ennek elsődleges eszköze a helyi média (www.eger.hu, Városi Televízió Eger, Heves Megyei Hírlap), amelyeken keresztül rendszeresen beszámolunk a tervezés állásáról és a városrehabilitációs program aktualitásáról. Az akcióterületi fejlesztések tervezése még intenzívebb lakossági párbeszédet igényel, amire az érintett akcióterületeken szervezett szükségletorientált lakossági fórumok nyújtanak lehetőséget.

VI.3.2. Vállalkozói egyeztetések

Az integrált városfejlesztésben érintett vállalkozói kör alapvetően két nagy csoportra bontható.

A helyi kis- és középvállalkozások inkább a fejlesztések célcsoportjának tekinthetők, ugyanis a fejlesztések eredményeként létrehozott kapacitások (közterek, irodaházak, bevásárlóközpontok stb.) fogyasztóiként jelennek meg. Kisebb mértékben partnereként is részt vehetnek a városrehabilitációban például saját üzlethelyiségeik, vendéglátóhelyeik felújításával. Esetükben a legfontosabb partnerségi eszköz a szükségleteik pontos felmérése, valamint a folyamatos tájékoztatás többek között a lehetséges pályázati forrásokról.

A másik vállalkozói kör hatása a program tartalmi elemét és a városrehabilitáció eredményességét tekintve lényegesen intenzívebb.



A nagyobb befektetőkkel, a tőkeerős beruházókkal és a potenciális ingatlanfejlesztőkkel való kapcsolattartás személyesebb jellegű partnerséget igényel annak érdekében, hogy rendelkezésre álló tőkék mobilizálása Eger akcióterületein történjen meg. Így megvalósítható a források feltárása és kialakítható azok ideális kombinációja.

VI.4. AZ IVS MEGVALÓSÍTHATÓSÁGÁVAL KAPCSOLATOS SZERVEZETI ELVÁRÁSOK

A pályázat és az akcióterületi tervek szakszerű lebonyolításához, monitoringjához és kivitelezéséhez az önkormányzatnak Városfejlesztő társaságot kell alapítania.

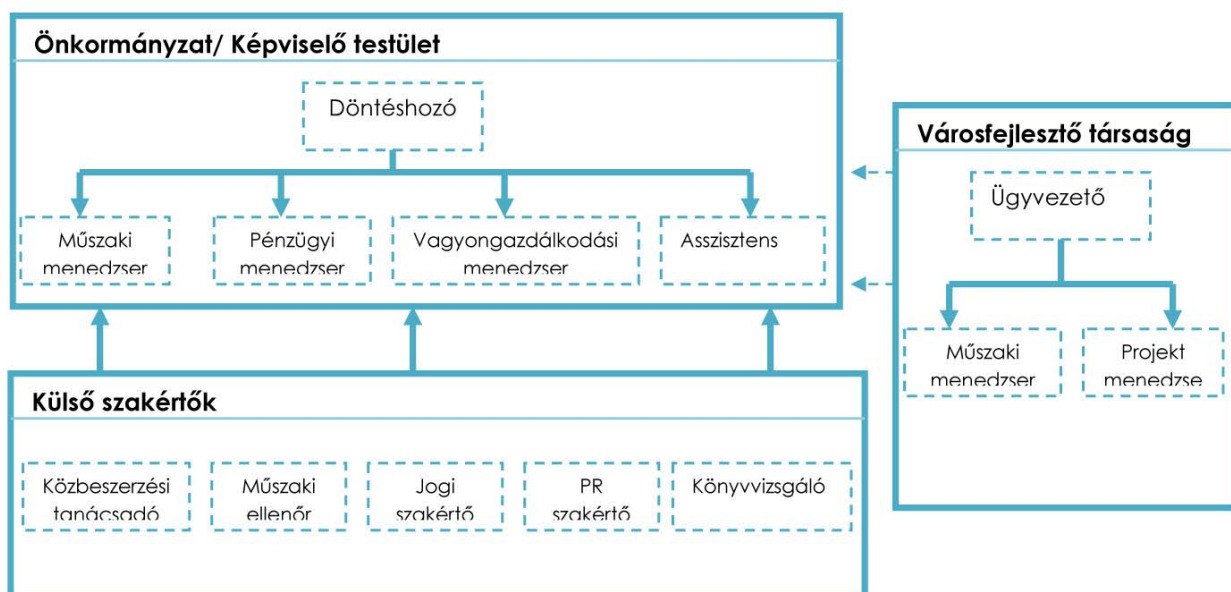
Az Önkormányzat és a projektmenedzsment-szervezet külső szakértők igénybevételével biztosítja a projekt megvalósításának sikerét.

A projektmenedzsment szervezeti struktúráját az alábbi ábra szemlélteti:

Az akcióterületi fejlesztésben meghatározott projekt lebonyolítói és egyben személyi felelősei a 100%-ban az Önkormányzat tulajdonában lévő Városfejlesztési Társaság munkatársai.

A fejlesztő Társaság működésének célja az Önkormányzat városfejlesztési célkitűzéseinek gyakorlati megvalósítása a lehető legkedvezőbb pénzügyi feltételekkel. Ennek megfelelően az Önkormányzat – mint tulajdonos – érdekeltsége, hogy pénzügyi szempontból a leghatékonyabban, városrendezési és műszaki szempontból pedig az Önkormányzat által megjelenített közérdeknek a lehető legnagyobb mértékben megfelelően valósítsa meg a településfejlesztési célokat.

A Társaság kisméretű, ám professzionális szervezettel, magas költséghatékonysággal végzi munkáját. Az egyes, Önkormányzat által kijelölt fejlesztési programok esetében a Társaság megkezdi azok előkészítését, elkészíti az előkészítési szakaszra vonatkozó költségvetést, meghatározza az elvégzendő feladatokat, illetve a sikerességet akadályozó tényezőket (ingatlanrendezési, szabályozási kérdések, jogviták). Az előkészítésekre vonatkozó költségvetés önkormányzati elfogadása esetében a Társaság elkészíti, illetve elkészítteti a szükséges műszaki-jogi dokumentációkat.





VI.5. A STRATÉGIA MEGVALÓSULÁSÁNAK MONITORINGJA

A stratégia megvalósításának nyomon követését az IVS stratégiai fejezetében megfogalmazott célok figyelembevételével alakítottuk ki.

Stratégiaileg a fő cél:

- Az identitás és a tudásalap létrehozásával a fenntartható fejlődés megteremtése.
- Az identitás megteremtése az élhető város kialakításának fogalomköréhez köthető, valamint a megfelelő rekreációs területek létrehozásának folyamatához, mely biztosítja a jövőbeli hosszútávú fejlődés meglétét.
- A tudásalap létrehozása a helyi oktatáson alapszik, valamint az igazgatás és pénzügy területeken. Fontos kitermelni egy olyan értelmiségi kört, mely a lakókörnyezetéhez kötődik és annak jövője iránt elkötelezett. Ezért is fontos, hogy olyan potenciállal rendelkezzen a terület, ahova érdemes visszajönni.

Ezen két fejlesztési irány képezi az alapját a város fejlesztésének, mely lehetőséget teremt a város számára egy, az ott lakóknak élhető környezetet és valódi városi életet kialakítani.

A projekt megvalósításának menedzselése két fontos tevékenységből áll: monitoring és kommunikáció. A monitoring, azaz nyomon követés a realizálási folyamatok követését jelenti.

A projektmenedzsment-szervezet célja elsősorban:

- a projekt előrehaladásának teljesítése,
- a projekteredmény minőségének biztosítása,
- az eltérések, valamint
- a projekt kimenetelét negatívan befolyásoló tényezők elleni védekezés,
- magas fokú kommunikáció megszervezésével.

A projekt megvalósítása során a városfejlesztési társaság felelőssége, hogy folyamatosan figyelemmel kísérje a projekt alakulását:

- felülvizsgálja a feladatok teljesítését,
- tartották-e az időtervet,
- a pénzügyi teljesítés a költségtervvel szinkronban van-e.

Ebben a tevékenységében segítségére van az Önkormányzat, amely szakértői (főépítész, pénzügyi menedzser, koordinátor) rendelkezésre bocsátásával támogatja a Társaság munkáját és a stratégiai célok elérését (identitás megteremtése, tudásalap létrehozása).

A városfejlesztő társaság a megvalósítás során folyamatosan ellenőrzi, elemzi az elvégzett tevékenységeket, és következtetéseket von le, megoldásokat talál ki az esetlegesen előforduló problémákra. Az ellenőrző rendszer kiterjed a költségekre, a kockázatokra, a minőségre, a kommunikációra, az időre, a változásokra, a beszerzésekre, valamint az emberi erőforrások területére.

A társaság kéthavonta riportot készít az Önkormányzat számára az IVS-ben foglalt fejlesztések megvalósulásáról, az elért eredményekről.

**A nyomon követés során a következő négy lépéssorból álló folyamat szerint ellenőrzik a projekt teljesítését:**

- az első lépésben a projekt előkészítési szakaszában meghatározásra kerül a határidő, a költségkeret, illetve maga az elérendő eredmény,
- a második lépés az információgyűjtés, amelyet a városfejlesztési társaság heti rendszerességgel fog elvégezni,
- a harmadik lépésben összevetik a kitűzött célokat az összegyűjtött információkkal,
- a negyedik lépésben pedig a szükséges korrekciók beavatkozásra kerülhet sor.

Ezzel a négy lépésből álló nyomon követési folyamattal elősegítik a célok elérését, amely a projekt sikerességét eredményezi. A projektmegvalósítás keretében továbbítják a releváns és aktuális információkat a projektmenedzsment-szervezeten belül, valamint a szervezet és a bevonandó célcsoportok között is. A kommunikáció során az aktuális információkat folyamatosan eljuttatják az érintettekhez (lakossághoz, civil szervezetekhez, vállalkozásokhoz) illetve reagálnak a projekttel kapcsolatos külső információkra is. A kifelé irányuló kommunikáció célja, hogy a projekt céljáról, tartalmáról és eredményeiről az érintett célcsoportok is értesüljenek. A belső kommunikáció célja, hogy a projektmenedzsment-szervezeten belül az információáramlás folyamatos és zökkenőmentes legyen. Megfelelő kommunikáció nélkül a projektmenedzsment tagjai képtelenek a közös cél érdekében összehangoltan cselekedni. Ennek érdekében a társaság heti gyakorisággal projektértékeléseket fog tartani a projektmenedzsment-szervezet, a külső szakértők, az önkormányzat és a partnerek részvételével.

Az értekezlet célja:

- a projekt állapotának közös értékelése;
- a problémafeltárás, a problémákra adott megoldási javaslatok értékelése;
- a legkedvezőbb alternatíva kialakítása;
- a korrekciós döntések meghozatala;
- a projekttel kapcsolatos tájékoztatások és utasítások közlése.

A projektértékelések mellett belső helyzetjelentések is készülnek. Ennek során összefoglalják a nyomon követési folyamat alatt keletkező elemzési eredményeket. A helyzetjelentés három beszámolóból tevődik össze, amelyet önállóan is alkalmaznak.

- Státusz-jelentés: meghatározza, hogy hol tart a projekt az erőforrások, a költségek, a terjedelem és a minőség tekintetében;
- Haladás-jelentés: leírja, hogy milyen eredmények valósultak meg eddig, milyen előrejelzés várható a következő szakaszban;
- Eltérés-jelentés: megállapítja, hogy milyen eltérések következtek be, mely eltérések esetén kell beavatkozni és milyen módon.

A társaság negyedévenként beszámol a kitűzött projektcélokkal összehasonlítva a megvalósult eredményekről, a felmerült problémákról, a pénzügyi előrehaladról, a lehetséges kockázatokról, az ütemezési módosításokról az Önkormányzat, illetve a Képviselő-testület felé.

A projektmenedzsment-szervezet folyamatosan bemutatja az elért eredményeket a következő módokon: személyes konzultáció, honlap, írott média, Tv.

Az eredmények bemutatása nagymértékben hozzájárul a projekteredmény fenntartásához, népszerűsítéséhez és elterjesztéséhez.