

FEDŐLAP

Az előterjesztés közgyűlés elé kerül

Az előterjesztés tárgyalásának módja: Nyílt/Zárt ülés

Az előterjesztés tárgyalásának napja: 2025.05.29.

Az előterjesztés címe: Javaslat a DVG Dunaújvárosi Vagyonkezelő Zrt. 2025. évi ingatlankezelési terve elfogadásra

Előterjesztő: Pintér Tamás polgármester

Az előterjesztést véleményezte:

Jogi, Ügyrendi, Pénzügyi és Városgazdálkodási Bizottság

2025.05.29.

Meghívott: Bencsik István László elnök-vezérigazgató, DVG Zrt.

Az előterjesztés rövid tartalma: A DVG Zrt. az ingatlankezelési megbízási szerződésben foglaltaknak megfelelően elkészítette a 2025. évi ingatlankezelési tervét, melyet elfogadásra a közgyűlés elé terjesztünk.

Az előkészítő adatai:

Szervezeti egység neve: Vagyonkezelési Osztály

Iktatószám: KP/32518/2025.

Ügyintéző neve: Sebestyén dr. Tóth Judit

Szervezeti egység vezető aláírása:

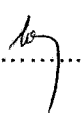
.....

Az előterjesztés ellenőrzése:

1. Törvényességi véleményezésre bemutatva:

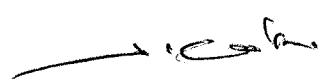
Ellenőrzés dátuma: 2025.05.27. 

2. Költségvetési ellenőrzésre bemutatva:

Ellenőrzés dátuma: 2025.05.26. 

3. Közbeszerzési ellenőrzésre bemutatva:

Ellenőrzés dátuma:

Javaslat
a DVG Dunaújvárosi Vagyonkezelő Zrt. 2025. évi ingatlankezelési terve elfogadására

Tisztelt Közgyűlés!

A DVG Dunaújvárosi Vagyonkezelő Zrt. látja el az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek kezelését, valamint vételhátralék kezelési feladatokat. Az ingatlankezelési tevékenységért bruttó 534.490,-Ft/hó, az ingatlanok elidegenítését szolgáló vételhátralék kezelési feladatok ellátásáért bruttó 168.100,-Ft/hó megbízási díjra jogosult a társaság.

A DVG Zrt. elkészítette DMJV Önkormányzatának tulajdonában lévő lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díj bevételéről és felhasználásáról szóló **2025. évi ingatlankezelési tervét (határozati javaslat 1. sz. melléklet).**

1. Lakás célú helyiségek

1.1. Források tervezése

A jelenlegi bérlakás állomány:

Szobaszám	Darabszám
1 szobás	169
1+ fél szobás	80
2 szobás	123
2+ fél szobás	13
1+ 2 fél szobás	9
3 szobás	3
3szobásnál nagyobb	2
Összesen	399

Jelenleg az önkormányzatnak 51 szakember lakása van, 5 lakásra megállapodás szerint a Fejér Megyei Rendőr -főkapitányságnak, 1 db lakásra a Magyar Honvédségnek, 30 db lakásra a Pálhalmi BV-nek van bérlőkijelölési joga. A műterem lakások száma 6 db. Év végéig 128.000.000,-Ft bérlet díj kiszámlázás várható, azonban a társaság a lakbérhátralékos bérlők miatt **120.000.000,-Ft bérleti díj bevétellel tervez.**

1.2. Felhasználások tervezése

Az önkormányzat tulajdonát képező lakások közös költségének meghatározása a társasházak és lakásszövetkezetek által 2024. évben leadott költségvetés figyelembevételével történt. A bérlakások (GM lakásokkal együtt) **tervezett közös költsége 54.000.000,-Ft.**

A bérlakások **üzemeltetési költségeit** egyrészt az üres lakások közüzemi díjai, üzemeltetési egyéb költségei (tervezetten 4.000.000,-Ft) és a tulajdonosi karbantartási költségek (tervezetten 4.000.000,-Ft) képezik. A lakások karbantartási munkáit elsősorban az önkormányzati lakásokban végzett azonnali hibaelhárítások jelentik. Az ázás és egyéb károk vonatkozásában a lakások alulbiztosítása miatt legtöbbször a társasházak biztosítását veszik igénybe. A Társasházakban várható az elavult gázvezetékrendszerek felújítása, a kémények

bérléltetése, mely munkák elvégzése miatt várhatóan megnövekednek az üzemeltetési költségek.

A 100%-os önkormányzati tulajdonú Palme köz 2-4. szám alatti ingatlan üzemeltetése, karbantartása várhatóan 1.200.000,-Ft lesz. **A lépcsőház és a lakások megközelítéséhez szükséges átjáró hidak 2024. évben javításra kerültek, a megvilágítást szolgáló villanyvezeték állapota rossz, funkciójukat nem töltik be.**

A bérlakások **közös költsége** (54.000.000,-Ft) és **üzemeltetési költsége** (9.200.000,-Ft) **tervezetten mindösszesen 63.200.000,-Ft, a várható bevétel 120.000.000,-Ft.**

Fentiekből megállapítható, hogy a DVG Zrt. a **lakások** tekintetében 2025. évre **56.800.000,-Ft eredménnyel** számol.

2. Nem lakás célú helyiségek

2.1. Források tervezése

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek **bérleti díj bevétele**nek számításánál a jelenleg bérbe adott helyiségeket bérleti díjait vette figyelembe a társaság. A DVG Zrt. jelenleg 15 db önkormányzati ingatlan esetében végzi a bérleti díj számlázását. A társaság **6.000.000,-Ft** bérleti díj bevétellel tervez.

2.2. Felhasználások tervezése

Az önkormányzat tulajdonában álló, üres helyiségek többször felajánlásra kerültek a társasházaknak és az ott lakó tulajdonosoknak, de csak kevesen éltek a vásárlási lehetőséggel.

A **közös költség** meghatározásakor a társasházak és lakásszövetkezetek által leadott közös költséget vett figyelembe a DVG Zrt., mely szerint a közös költség **tervezetten 19.000.000,-Ft**. A társaság **2.150.000,-Ft közüzemi díjjal** tervez, így a **felhasználások tervezetten mindösszesen 21.150.000,-Ft.**

Fentiekből megállapítható, hogy a DVG Zrt. a **nem lakás céljára szolgáló helyiségek** tekintetében 2025. évre **15.150.000,-Ft veszteséggel** számol.

A lakás és nem lakás célú helyiségek bérleti díj **bevétele**t mindösszesen **126.000.000,-Ft**-tal, az üzemeltetési, karbantartási költségeket magába foglaló **kiadásokat 84.350.000,-Ft**-tal tervezi a társaság, így **41.650.000,-Ft eredménnyel** prognosztizálható.

Bizottságok véleménye:

A bizottság elnöke az előterjesztéssel kapcsolatos véleményét a közgyűlésen, szóban ismerteti.

Mindezek alapján az alábbi határozati javaslatot terjesztjük a Tisztelt Közgyűlés elé:

Határozati javaslat

Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése

.../2025. (V.29.) határozata

a DVG Dunaújvárosi Vagyonkezelő Zrt. 2025. évi ingatlankezelési terve elfogadásáról

1. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése megismerte és jóváhagyja jelen határozat 1. számú mellékletét képező a DVG Dunaújvárosi Zártkörűen Működő Részvénytársaság, az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek díjbevételeiről és felhasználásáról szóló 2025. évi ingatlankezelési tervét, mely szerint a társaság várhatóan 41.650.000,-Ft eredménnyel számol, a lakások vonatkozásában a tervezett eredmény 56.800.000,-Ft, a nem lakás céljára szolgáló helyiségek vonatkozásában a tervezett veszteség 15.150.000,-Ft.

2. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése utasítja a DVG Zrt. vezérigazgatóját, hogy a bevételekről és ráfordításokról készítsen félévente tételes, a lakásokra és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre való bontás szerinti kimutatást, mely alapján a különbözet félévente elszámolandó és pénzügyileg rendezendő.

3. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése felkéri a polgármestert jelen határozat közlésére.

Felelős: - a határozat közléséért:

- a polgármester
- a határozat végrehajtásában való közreműködésért:
 - a DVG Dunaújvárosi Vagyonkezelő Zrt. elnök-vezérigazgatója
 - a Vagyonkezelési Osztály vezetője
 - a Gazdasági Főosztály Költségvetési és Pénzügyi Osztály osztályvezetője
 - a Közigazgatási Osztály osztályvezetője

Határidő: a határozat közlésére: a határozat előkészítő osztálynak való megküldését követő 8 napon belül

4. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése utasítja a jegyzőt, hogy Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata 2026. évi költségvetése tervezésekor a DVG Zrt. által végzett ingatlankezelési feladatok ellátására a nem lakás céljára szolgáló helyiségek vonatkozásában 4.169.022,-Ft összeget (Vagyonkezelési Osztály költséghely) és a lakások vonatkozásában 2.244.858,-Ft összeget (Közigazgatási Osztály költséghely) vegyen figyelembe, továbbá a vételárhátralék kezelési feladatokra 2.017.200,-Ft (Vagyonkezelési Osztály költséghely) összeget tervezzen.

Felelős: - a kötelezettségvállalás teljesítéséért:

- a polgármester
- a kötelezettségvállalásban történő közreműködésért:
 - a Vagyonkezelési Osztály osztályvezetője
 - a Közigazgatási Osztály osztályvezetője
- a költségvetés tervezéséért:
 - a jegyző
 - a Gazdasági Főosztály Költségvetési és Pénzügyi Osztály osztályvezetője

Határidő: a 2026. évi költségvetés tervezés időpontja

Dunaújváros, 2025. május 26.


Pintér Tamás
polgármester





2025. évi lakóház-kezelési terv

Készítette: DVG Zrt.
2400 Dunaújváros, Kenyérgyári út 1.

Varga Melinda
Szalontainé Hetényi Enikő

Kelt: 2025. április 10.

Felhasználások tervezése lakáscélú helyiségek esetében:

Önkormányzati bérlakások közös költség összege:

Az önkormányzati lakások közös költségének meghatározásakor a Társasházak és Lakásszövetkezetek által 2024. évben leadott előírásokat vettük figyelembe. Az előírásokra és az inflációra való tekintettel **54 000 000 Ft** közös költség kifizetésre számíthatunk 2025. évre.

Bérlakások üzemeltetési költsége:

A bérlakások üzemeltetési költségeit egyrészt az üres lakások közüzemi díjai, másrészt a tulajdonosi karbantartási költségek képezik.

A bérlők által leadott vagy elhagyott lakásoknál a közüzemi szolgáltatókkal a DVG Zrt. köt szerződést a következő bérlői kiutalásig. Ez alatti időszak rezsidíja a tulajdonost terheli. A bérelt lakások esetében a bérbeadó köteles gondoskodni az épület karbantartásáról, az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról.

A lakások karbantartási munkái (felmerülésük esetén) elsősorban az önkormányzati lakásokban végzett azonnali hibaelhárításokat jelenti, ami egyrészt az ázás károk lokalizálására terjed ki. Az ázás és egyéb károk vonatkozásában, a lakások alulbiztosítása miatt legtöbbször a társasházak biztosításait vesszük igénybe.

A bérlakások 2024. évi üzemeltetési és egyéb költségeinél az előző évek közüzemi költségei az irányadók:

Üres lakások közüzemi költsége (fűtés, áram, víz, gáz, posta ktg., VH költség)	4 000 000 Ft
Bérlakások karbantartási költsége	4 000 000 Ft
Összesen	8 000 000 Ft

Nem hagyhatjuk figyelmen kívül, hogy a lakások állapota egyre romlik, ugyanúgy a berendezési tárgyak állapota is, melyeknek karbantartása és cseréje ugyan a bérlőt terheli, de a cserékhez szükséges feltételeket a tulajdonosnak kell biztosítani.

A Társasházakban, szövetkezeti házakban várható az elavult gázvezetékrendszerek felújítása és a kémények béleltetései is, melyben a tulajdonosoknak is lesznek kötelezettségei.

A fentiek alapján a bérlakások üzemeltetési költségének növekedése várható, melyet számításba vettünk a tervezet elkészítésekor.

Palme köz 2-4. szám alatti épület üzemeltetési költsége:

A Palme köz 2-4. szám alatti épület az Önkormányzat egyetlen 100%-os tulajdonú ingatlana. Az épületállag fenntartása, műszaki és gazdasági előkészítése, a végrehajtás lebonyolítása a DVG Zrt. feladatai közé tartozik. A bérlőktől beszedett bérleti díjat az

épület üzemeltetési költségére kell fordítani, valamint az épület karbantartási munkáira, vagy a felújítására.

Az épület lépcsőházának tartószerkezete acélszerkezet, az épületektől független, melynek karbantartását a korrózió miatt folyamatosan kellett volna végezni, melyre az elmúlt évek során nem került sor. A lépcsőház és a lakások megközelítéséhez szükséges átjáró hidak 2024. évben javításra kerültek, a megvilágítását szolgáló villanyvezetékek állapota rossz, melyek funkciójukat már nem töltik be.

Az ingatlan bérlőinek 2025. évre a várható lakbér bevétele: **4 500 000 Ft**. Közös költség kötelezettsége nincs a háznak. Az évi üzemeltetési költség megközelítőleg **1 200 000 Ft**.

Források tervezése nem lakás célú helyiségek esetében:

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díj bevételeinek számításakor a jelenleg bérbe adott helyiségek bérleti díjai szolgálnak alapul. A DVG Zrt. jelenleg 15 db önkormányzati ingatlan esetében végzi a bérleti díj számlázását.

Bérlemény címe	Bérleti díj/hó	Bérleti díj/év
Gagarin u. 11. pince	13 717 Ft	164 604 Ft
Vasmű út 15. fsz.	258 877 Ft	3 106 524 Ft
Hangulat u. 2. pince	16 391 Ft	196 692 Ft
Dózsa György u. 9. pince	16 364 Ft	196 368 Ft
Szórád M. u. 32. pince	7510 Ft	90 120 Ft
Balogh Á. u. 8. pince	37 852 Ft	454 224 Ft
Szórád M. ú. 44. iroda	48 406 Ft	580 872 Ft
Római Krt. 45. pince	35 690 Ft	428 280 Ft
Szórád M. ú. 32. pince	16 214 Ft	194 568 Ft
Fáy András u. 3. pince	31 052 Ft	372 624 Ft
Semmelweis u. 8. pince	17 521 Ft	210 252 Ft
Táncsics M. u. 12. pince	18 358 Ft	220 296 Ft
Munkácsy M. u. 1. pince	4 776 Ft	57 312 Ft
Bocskai I. u. 2/c. pince	50 038 Ft	600 456 Ft
Bocskai I. u. 1/d. pince	Önkormányzatnak fizet	
Esze T. u. 13/a. üzlethelyiség	Önkormányzatnak fizet	
Lajos K. Krt. 10. üzlethelyiség	Haszonkölcsön szerződés	
Dózsa Gy. ú. 4/c. 1. 8. iroda	Önkormányzatnak fizet	
Derkovits u. 6. iroda	Haszonkölcsön szerződés	
	Összesen:	6 873 192 Ft

Felhasználások tervezése nem lakáscélú helyiségek esetében:

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek tervezett közös költsége: 19 000 000 Ft

Az önkormányzati lakásokhoz hasonlóan a nem lakáscélú helyiségek tekintetében is a közös költség meghatározásakor a Társasházak és Lakásszövetkezetek által leadott költségvetéseket vettük figyelembe.

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek üzemeltetési költsége:

Tervezésnél elsősorban az előző év közüzemi költségei az irányadóak.

Nem lakás céljára szolgáló helyiségek közüzemi díjai 2024. évben				
Megnevezés	Fűtési díj	Áram	Vízdíj	Összesen
Összeg	1 500 000 Ft	500 000 Ft	150 000 Ft	2 150 000 Ft

Az önkormányzat tulajdonában lévő, üres nem lakás céljára szolgáló helyiségek korábban már többször felajánlásra kerültek a társasházaknak és társasházakban lakó tulajdonosoknak megvételre, de csak kevesen éltek a vásárlási lehetőséggel. 2025. évben, ezeket meg kívánjuk hirdetni szélesebb körben is.

A bérleti lehetőséget folyamatosan hirdetjük a lépcsőházak faliújságain.

A DVG Zrt. vállalkozási díja:

A Dunaújvárosi Megyei Jogú Város Közgyűlésének 168/2013 (IV.25.) határozata alapján a 2004. június 30. napján kelt többször módosított megbízási szerződést a felek egységes szerkezetbe foglalták a 2013. augusztus 29. napján kelt megbízási szerződésben. A DVG Dunaújvárosi Vagyonkezelő Zrt. vállalkozási díja a DMJV Közgyűlésének 586/2022. (XII.15.) határozata 1. pontjában foglalt irányelvekkel került jóváhagyásra. 2024. évben a vállalkozási díjunk **8 431 080 Ft / Év.** (Ingatlan és vételár hátralékkezelés együttesen)

1. számú melléklet

Javaslat a 2024. évi lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek díjbevételeire és a díjbevétel felhasználására

	2024. évi tény	2025. évi terv
Források lakásoknál		
Lakás bérleti díj bevétel (kiszámlázott tételek)	126 749 878 Ft	128 000 000 Ft
Lakás bérleti díj bevétel (tényleges befizetések)	118 307 828 Ft	120 000 000 Ft
Bevételek összesen	118 307 828 Ft	120 000 000 Ft
Felhasználások lakásoknál		
Bérlakások közös költsége	52 363 338 Ft	54 000 000 Ft
Üres lakások közüzemi díjai	1 522 000 Ft	2 000 000 Ft
Bérlakások üzemeltetési és egyéb költségei	1 681 174 Ft	2 000 000 Ft
Bérlakások karbantartási költsége	2 142 428 Ft	4 000 000 Ft
Palme köz 2-4. épület üzemeltetési és karbantartási költsége	958 254 Ft	1 200 000 Ft
Felhasználások összesen	58 667 194 Ft	63 200 000 Ft
Bevételek összesen	118 307 828 Ft	120 000 000 Ft
Felhasználások összesen	58 667 194 Ft	63 200 000 Ft
Egyenleg	59 640 634 Ft	56 800 000 Ft

Források nem lakás céljára szolgáló helyiségeknél		
Nem lakáscélú helyiségek bérleti díj bevétel (kiszámlázott tételek)	5 825 227 Ft	6 500 000 Ft
Nem lakáscélú helyiségek bérleti díj bevétel (tényleges befizetések)	5 278 011 Ft	6 000 000 Ft
Bevételek összesen	5 278 011 Ft	6 000 000 Ft
Felhasználások nem lakás céljára szolgáló helyiségeknél		
Nem lakáscélú helyiségek közös költsége	17 003 349 Ft	19 000 000 Ft
Nem lakáscélú helyiségek közüzemi díjai	1 833 828 Ft	2 150 000 Ft
Felhasználások összesen	18 837 177 Ft	21 150 000 Ft
Bevételek összesen	5 278 011 Ft	6 000 000 Ft
Felhasználások összesen	18 837 177 Ft	21 150 000 Ft
Egyenleg	-13 559 166 Ft	-15 150 000 Ft

Összes bevétel	123 585 839 Ft	126 000 000 Ft
Összes kiadás	77 504 371 Ft	84 350 000 Ft
Egyenleg	46 081 468 Ft	41 650 000 Ft