FEDŐLAP

Az előterjesztés közgyűlés elé kerül

Az előterjesztés tárgyalásának módja: Nyílt/Zárt ülés
Az előterjesztés tárgyalásának napja: 2026.11.12.

Az előterjesztés címe: Javaslat a DVG Dunaújvárosi Vagyonkezelő Zrt. 2026. évi ingatlankezelési terve elfogadására

Előterjesztő: Pintér Tamás polgármester

Az előterjesztést véleményezte:

Jogi, Ügyrendi, Pénzügyi és Városgazdálkodási Bizottság 2026.11.10.

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

Az előterjesztés rövid tartalma: A DVG Zrt. az ingatlankezelési megbízási szerződésben foglaltaknak megfelelően elkészítette a 2026. évi ingatlankezelési tervét, melyet elfogadásra a közgyűlés elé terjesztünk.

Az előkészítő adatai:

Szervezeti egység neve: Vagyonkezelési Osztály Iktatószám: KP/23654/2026.
Ügyintéző neve: Sebestyénné dr. Tóth Judit
Szervezeti egység vezető aláírása:

.....

Az előterjesztés ellenőrzése:

1. Törvényességi véleményezésre bemutatva:

Ellenőrzés dátuma: 2026.11.04. .....

2. Költségvetési ellenőrzésre bemutatva:

Ellenőrzés dátuma: 2026.11.04. .....

3. Közbeszerzési ellenőrzésre bemutatva:

Ellenőrzés dátuma: ....

Szerződéstár iktatószám:

Javaslat
a DVG Dunaújvárosi Vagyonkezelő Zrt. 2026. 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 vételárhátralék 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 **2026. 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	124
2+ fél szobás	13
1+ 2 fél szobás	9
3 szobás	3
3szobásnál nagyobb	2
Összesen	**400**

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 Pálhalmai BV-nek van bérlőkijelölési joga. A műterem lakások száma 6 db. Év végéig 136.000.000,-Ft bérlet díj kiszámlázás várható, azonban a társaság a lakbérhátralékos bérlők miatt **128.000.000,-Ft bérleti díj bevétellel tervez.**

1.2. Felhasználások tervezése

Az önkormányzat tulajdonát képező lakások közös költségének meghatározása a társasházak és lakásszövetkezetek által 2025. évben leadott költségvetés figyelembevételével történt. A bérlakások (GM lakásokkal együtt) **tervezett közös költsége 58.000.000,-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 béléltetése, mely munkák elvégzése miatt várhatóan megnövekednek az üzemeltetési költségek.

A 100%-os önkormányzati tulajdonú Palme köz 2-4. szám alatti ingatlan üzemeltetése, **karbantartása várhatóan 1.500.000,-Ft lesz**, ugyanis **a megvilágítást szolgáló villanyvezeték állapota rossz, funkciójukat nem töltik be.**

A bérlakások **közös költsége** (58.000.000,-Ft) és **üzemeltetési költsége** (9.500.000,-Ft) **tervezetten mindösszesen 67.500.000,-Ft,** a várható **bevétel 128.000.000,-Ft.**

Fentiekből megállapítható, hogy a DVG Zrt. a **lakások** tekintetében 2026. évre **60.500.000,-Ft eredménnyel** számol.

2. Nem lakás célú helyiségek

2.1. Források tervezése

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek **bérleti díj bevétel**ének 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 **6.500.000,-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 18.000.000,-Ft**. A társaság **2.000.000,-Ft közüzemi díjjal** tervez, így a **felhasználások tervezetten mindösszesen 20.000.000,-Ft.**

Fentiekből megállapítható, hogy a DVG Zrt. a **nem lakás céljára szolgáló helyiségek** tekintetében 2026. évre **13.500.000,-Ft veszteséggel** számol.

A lakás és nem lakás célú helyiségek bérleti díj **bevételét** mindösszesen **134.500.000,-Ft**-tal, az üzemeltetési, karbantartási költségeket magába foglaló **kiadások**at **87.500.000,-Ft**-tal tervezi a társaság, így **47.000.000,-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
..../2026. (XI.12.) határozata
a DVG Dunaújvárosi Vagyonkezelő Zrt. 2026. 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 díjbevételéről és felhasználásáról szóló 2026. évi ingatlankezelési tervét, mely szerint a társaság várhatóan 47.000.000,-Ft eredménnyel számol, a lakások vonatkozásában a tervezett eredmény 60.500.000,-Ft, a nem lakás céljára szolgáló helyiségek vonatkozásában a tervezett veszteség 13.500.000,-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 2027. 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 2027. évi költségvetés tervezés időpontja

Dunaújváros, 2026. október 26.

Pintér Tamás
polgármester

DHSV. Önkormányzata közgyűlete .../2026 (VII. 16.)
1.u. melléklet

2026. évi
lakóház-kezelési terv

2026. évi lakóház - kezelési terv

a DMJV Önkormányzat tulajdonában a DVG Zrt. kezelésében lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek várható díjbevételére és felhasználására vonatkozó beszámoló elfogadására

Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 2025. december 11-ei ülésén a 469/2025. (XII.11) határozatában megbízta a DVG Dunaújvárosi Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaságot az Önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek kezelésével. és az ingatlanok elidegenítését szolgáló vételhátralék feladatok ellátásával.

DVG Zrt. elkészítette a 2026 évi lakóház kezelési tervet (**1. számú melléklet**)

Források tervezése lakáscélú helyiségek esetében:

DMJV Önkormányzat tulajdonában jelenleg 400 db önkormányzati bérlakás van.

A lakás állományból 28 db lakás a Gazdasági Minisztérium támogatásával került megvásárlásra 2001. évben, melyek 20 évig nem elidegeníthetők. A szakember lakások száma 51 db, bérlőkijelölési joga a rendőrségnek 5 db-, a Magyar Honvédségnek 1 db-, a Pálhalmai BV-nek 30 db lakásra van. Ezen kívül az Önkormányzat 6 db műterem lakással rendelkezik.

Bérlakások felosztása:

Szobaszám	**Darabszám**
1 szobás	169
1+ fél szobás	80
2 szobás	124
2+ fél szobás	13
1+ 2 fél szobás	9
3 szobás	3
3 szobásnál nagyobb	2
Összesen:	**400**

A Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 25/2017. (VI. 16.) önkormányzati rendelete határozza meg a 2025. évi lakbér mértékét.

2026. év végéig az előző év lakbérbevételét figyelembe véve **136 000 000 Ft** kiszámlázás várható. Az üres lakások száma remélhetőleg csökken, azonban számíthatunk lakbérhátralékos bérlőkre és nem tudunk tervezni a teljes összeggel.
A fentiek alapján megközelítőleg **128 000 000 Ft** lakbér bevétellel tervezhetünk.

Felhasználások tervezése lakáscélú helyiségek esetében:

Önkormányzati bérlakások közös költség összege:

Az önkormányzati lakások közös költségének meghatározásakor a Társasházak és Lakásszövetkezetek által 2025. évben leadott előírásokat vettük figyelembe. Az előírásokra és az inflációra való tekintettel **58 000 000 Ft** közös költség kifizetésre számíthatunk 2026. 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 2025. évi üzemeltetési és egyéb költségeinél az előző évek közüzemi költségei az irányadóak:

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 megvilágítását szolgáló villanyvezetékek állapota rossz, melyek funkciójukat már nem töltik be.

Az ingatlan bérlőinek 2025. évre a várható lakbér bevétele: **3 500 000 Ft**. Közös költség kötelezettsége nincs a háznak. Az évi üzemeltetési költség megközelítőleg **1 500 000 Ft.**

Források tervezése nem lakás célú helyiségek esetében:

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díj bevételének 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 + társasházi díj/hó**	**Bérleti díj + társasházi díj/év**
Gagarin u. 11. pince	14 296 Ft	171 552 Ft
Vasmű út 15. fsz.	258 877 Ft	3 106 524 Ft
Hangulat u. 2. pince	17 023 Ft	204 276 Ft
Dózsa György u. 9. pince	16 364 Ft	196 368 Ft
Szórád M. u. 32. pince	8 537 Ft	102 444 Ft
Balogh Á. u. 8. pince	42 512 Ft	510 144 Ft
Szórád M. ú. 44. iroda	49 234 Ft	590 808 Ft
Római Krt. 45. pince	39 458 Ft	473 496 Ft
Szórád M. ú. 32. pince	19 803 Ft	237 636 Ft
Fáy András u. 3. pince	34 508 Ft	414 096 FT
Semmelweis u. 8. pince	18 768 Ft	225 216 FT
Táncsics M. u. 12. pince	20 076 Ft	240 912 Ft
Munkácsy M. u. 1. pince	5 104 Ft	61 248 Ft
Bocskai I. u. 2/c. pince	50 038 Ft	600 456 Ft
Vörösmarty M. u. 17. pince	8 982 Ft	107 784 Ft
Bocskai I. u. 1/d. pince	Önkormányzatnak fizet	
Esze T. u. 13/a. üzlethelyiség	Generációk háza	
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:	**7 242 960 Ft**

Felhasználások tervezése nem lakáscélú helyiségek esetében:

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek tervezett közös költsége: **18 000 000 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 2025. évben				
Megnevezés	Fűtési díj	Áram	Vízdíj	Összesen
Összeg	1 300 000 Ft	65 000 Ft	200 000 Ft	**1 565 000 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. 2026. évben, ezeket meg kívánjuk hirdetni szélesebb körben is.
A bérlési 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. 2025. évben a vállalkozási díjunk **8 431 080 Ft / Év.** (Ingatlan és vételár hátralékkezelés együttesen)

Kelt: Dunaújváros, 2026. április 13.

DVG Zrt.
2400 Dunaújváros, Kenyérgyári út 1.

Készítette:
Varga Melinda
Szalontainé Hetényi Enikő

Ellenőrizte:
Arnold Miklós – szolgáltatási igazgató

1. számú melléklet

Javaslat a 2025. évi lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek díjbevételére és a díjbevétel felhasználására

	2025. évi tény	2026. évi terv
Források lakásoknál		
Lakás bérleti díj bevétel (kiszámlázott tételek)	133 843 079 Ft	136 000 000 Ft
Lakás bérleti díj bevétel (tényleges befizetések)	125 765 494 Ft	128 000 000 Ft
Bevételek összesen	125 765 494 Ft	128 000 000 Ft
Felhasználások lakásoknál		
Bérlakások közös költsége	55 433 597 Ft	58 000 000 Ft
Üres lakások közüzemi díjai	2 142 908 Ft	2 000 000 Ft
Bérlakások üzemeltetési és egyéb költségei	1 696 443 Ft	2 000 000 Ft
Bérlakások karbantartási költsége	1 978 282 Ft	4 000 000 Ft
Palme köz 2-4. épület üzemeltetési és karbantartási költsége	1 286 577 Ft	1 500 000 Ft
Felhasználások összesen	**62 537 807 Ft**	**67 500 000 Ft**
Bevételek összesen	125 765 494 Ft	128 000 000 Ft
Felhasználások összesen	62 537 807 Ft	67 500 000 Ft
Egyenleg	**63 227 687 Ft**	**60 500 000 Ft**

Források nem lakás céljára szolgáló helyiségeknél		
Nem lakáscélú helyiségek bérleti díj bevétel (kiszámlázott tételek)	7 032 848 Ft	8 000 000 Ft
Nem lakáscélú helyiségek bérleti díj bevétel (tényleges befizetések)	6 174 324 Ft	6 500 000 Ft
Bevételek összesen	**6 174 324 Ft**	**6 500 000 Ft**
Felhasználások nem lakás céljára szolgáló helyiségeknél		
Nem lakáscélú helyiségek közös költsége	16 360 045 Ft	18 000 000 Ft
Nem lakáscélú helyiségek közüzemi díjai	1 504 290 Ft	2 000 000 Ft
Felhasználások összesen	**17 864 335 Ft**	**20 000 000 Ft**
Bevételek összesen	**6 174 324 Ft**	6 500 000 Ft
Felhasználások összesen	**17 864 335 Ft**	20 000 000 Ft
Egyenleg	**-11 690 011 Ft**	**-13 500 000 Ft**

Összes bevétel	**131 939 818 Ft**	134 500 000 Ft
Összes kiadás	**80 402 142 Ft**	87 500 000 Ft
Egyenleg	**51 537 676 Ft**	**47 000 000 Ft**