

FEDŐLAP

Az előterjesztés közgyűlés elé kerül

Az előterjesztés tárgyalásának napja: 2018.05.17.

Javaslat az önkormányzat tulajdonát képező és a DVG Zrt. kezelésében lévő lakások és nem lakás célú helyiségek vonatkozásában a 2017. évi ingatlankezelés, gazdálkodás bevételeiről és kiadásairól készült elszámolás elfogadására, nem lakás célú helyiségek és lakások bérleti díjhátralékából felhalmozódott tartozások leírására

Előadó: a pénzügyi bizottság elnöke
a gazdasági és területfejlesztési bizottság elnöke
a szociális, egészségügyi és lakásügyi bizottság elnöke
az ügyrendi, igazgatási és jogi bizottság elnöke

Előkészítő: Dr. Vántus Judit osztályvezető
Sebestyén dr. Tóth Judit ügyintéző

Meghívott: **Mádai Balázs elnök-vezérigazgató, DVG Zrt.**
Moravec Attila osztályvezető, Közigazgatási Osztály

Véleményező bizottságok:

pénzügyi bizottság	2018.05.15.
a szociális, egészségügyi és lakásügyi bizottság	2018.05.15.
gazdasági és területfejlesztési bizottság	2018.05.15.
az ügyrendi, igazgatási és jogi bizottság	2018.05.15.

A napirendi pont rövid tartalma: Javaslat az önkormányzat tulajdonát képező és a DVG Zrt. kezelésében lévő lakások és nem lakás célú helyiségek vonatkozásában a 2017. évi ingatlankezelés, gazdálkodás bevételeiről és kiadásairól készült elszámolás elfogadására, nem lakás célú helyiségek és lakások bérleti díjhátralékából felhalmozódott tartozások leírására.

A napirendi pont előkészítőinek adatai:

Osztály neve: Vagyonkezelési Osztály	Iktatószám: 586/2017.
Ügyintéző neve: Sebestyén dr. Tóth Judit	Ügyintéző telefonszáma: 25/544-302
Ügyintéző aláírása:	Igazgató/osztályvezető aláírása:

I. Az előterjesztés szakmai felülvizsgálatára vonatkozó adatok:

1. Közbeszerzési szempontú felülvizsgálatára vonatkozó adatok:

Közbeszerzési szempontú felülvizsgálatot végző személy:

Leadás dátuma: Ellenőrzés dátuma:

Észrevétel: Van/Nincs

Amennyiben van:

2. Költségvetési szempontú felülvizsgálatra vonatkozó adatok:

Költségvetési szempontú felülvizsgálatot végző személy:

Leadás dátuma: Ellenőrzés dátuma:

Észrevétel: Van/Nincs

Amennyiben van:

II. Törvényességi ellenőrzésre vonatkozó adatok:

Törvényességi ellenőrzést végző személy:

Leadás dátuma: Ellenőrzés dátuma:

Törvényességi észrevétel: Van/Nincs

Amennyiben van:

Az elfogadáshoz szükséges szavazati arány: egyszerű/minősített

A tárgyalás módja: Nyílt

Egyéb megjegyzések:

Javaslat
az önkormányzat tulajdonát képező és a DVG Zrt. kezelésében lévő lakások és nem lakás célú helyiségek vonatkozásában a 2017. évi ingatlankezelés, gazdálkodás bevételeiről és kiadásairól készült elszámolás elfogadására, nem lakás célú helyiségek és lakások bérleti díjhátralékából felhalmozódott tartozások leírására

Tisztelt Közgyűlés!

I. Ingatlankezelési feladatok

Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata és a DVG Dunaújvárosi Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság között fennálló ingatlankezelési megbízási szerződés alapján a DVG Zrt. csatolta a **2017. évi lakóház-kezelési beszámolót** (beszámoló: **1. sz. melléklet**; a beszámoló mellékletei: a Vagyonkezelési Osztályon megtekinthető).

A Beszámolóból megállapítható, hogy 2017. évben az önkormányzat tulajdonában álló lakások, és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjbevételeinek felhasználásáról, a lakóházkezelésről készült elszámolás **10.509.239,-Ft,-Ft veszteséggel zárult (beszámoló 1. sz. melléklete).**

1. Bérleti díjak

2017. évben a ténylegesen kiszámlázott (51.196.231,-Ft) és a ténylegesen befolyt (46.680.325) **lakásbérleti díjak (lakás és GM lakás) alakulása 4.515.906,-Ft hátralék.** 2017. évben 15%-kal nőtt a lakbér bevétel, közel 16 millió forinttal több lakbér folyt be a 2016. évhez képest.

A **nem lakás célú helyiségek** (10 db bérbe adott) bérleti díj egyenlege **114.617,-Ft hátralékot** mutat. Ténylegesen kiszámlázott bérleti díj 3.816.883,-Ft és a ténylegesen befolyt bérleti díj 3.702.266,-Ft.

2. Közös költség felhasználás

A Társasházak és Lakásszövetkezetek közös képviselői 2017. évben (**lakás és GM lakás**) **39.504.587,-Ft közös költség igényüket** nyújtották be, amiből **ténylegesen 39.504.587,-Ft** közös költség került **megfizetésre** a DVG Zrt. részéről, így **nincs közös költség elmaradás.**

A Társasházak és Lakásszövetkezetek által benyújtott közös költség a **nem lakáscélú helyiségekre** 2017. évben **11.627.694,-Ft**, a DVG Zrt. a teljes közös költséget megfizette, így **nincs hátralék.**

3. Üzemeltetési és karbantartási költségek

A Gazdasági Minisztérium pályázata során DMJV Önkormányzata tulajdonában kerülő, úgynevezett **„GM” lakások** bérleti díját az 39/2016.(XII.16) önkormányzati rendelet határozza meg, a lakások közös költség összegét pedig a lakásszövetkezet közgyűlése. A GM lakások bérleti díj bevétele 3.394.535,-Ft, közös költsége **3.131.462,-Ft.**

A **Palme köz 2-4.** épület az önkormányzat 100%-os tulajdonú ingatlana, bérlőkijelölési joga a Pálhalmi BV Intézetnek van. A megüresedett lakások felújítási költségeit az Intézet vállalja. Az épületállag fenntartása, műszaki és gazdasági előkészítése, a végrehajtás lebonyolítása

a DVG Zrt. feladatai közé tartozik. Az ingatlanok között nincs közös költség kötelezettsége. Az ingatlan közüzemi és karbantartás díja mindösszesen **847.173,-Ft**. Az épületen 197.720,-Ft összegben végzett társaság karbantartási munkát.

A **nem lakás céljára szolgáló helyiségek** üzemeltetési költsége 2017. évben **4.579.815,-Ft** volt, mely magában foglalja a fűtés, áram és víz díjakat.

A **bérlakások** üzemeltetési költsége 2017. évben **4.332.561,-Ft** volt, amely az üres lakások és bérlakások közüzemi díjait (3.767.884,-Ft) és a tulajdonosi karbantartás költségeit (564.677,-Ft) foglalja magában. 2017. évben 24 db lakás üresedett meg, 30 db került kiutalásra. A tulajdonosra visszazárási lakásoknál a közüzemi szolgáltatókkal a DVG Zrt. köt szerződést a következő bérlő kiutalásáig, ez idő alatt a rezsidíj a tulajdonost terheli.

Fentiek alapján megállapítható, hogy a DVG Zrt. a **lakások** tekintetében 1.996.004,-Ft eredménnyel, a **nem lakás céljára szolgáló helyiségek** vonatkozásában 12.505.243,-Ft veszteséggel, **mindösszesen 10.509.239,-Ft veszteséggel** zárta a 2017-es évet.

4. Hátralékkezelés

2017. évben a **göngyöltett bérleti díj** (lakás és nem lakás célú helyiség) **hátralék** összege mindösszesen **42.301.867,-Ft**. A **2017. évi bérleti díj hátralék 4.630.523,-Ft**. A hátralékok behajtása nagyobb eredménye, hogy 2017. évben 4.841.594,-Ft lakbértartozás folyt be az előző évek kintlevőségeiből.

A társaság javasolja az alábbi okok miatt a következő nem lakás célú helyiségek és lakások bérleti díjhátralékából felhalmozódott tartozások leírását mindösszesen :

Lakbért hátralék leírása mindösszesen **630.107,-Ft**. A követelés behajthatatlanságának okai:

- a bérlő elhunyt, hátralék mindösszesen: 26.758,-Ft;
- 2013. április előtti keletkezett követelések mindösszesen: 492.881,-Ft;
- kisebb értékű követelések mindösszesen: 110.468,-Ft

Nem lakás célú helyiségek bérleti díjhátralékából felhalmozódott tartozások **leírása** mindösszesen **5.770.049,-Ft**. A követelés behajthatatlanságának okai:

- a követelés 5 évet megelőzően keletkezett: 2.023.529,-Ft;
- a társaság megszűnt: 3.746.520,-Ft.

A bérlők negyedévente értesítést kapnak bérleti díj tartozásukról. A hátralékkal rendelkezők figyelmét felhívják az igénybe vehető alapítványi támogatások lehetőségére (Védőháló Alapítvány, Útkeresés Segítő Szolgálat). A társaság évente ellenőrzi a bérleményt, melynek során azt tapasztalja, hogy a bérlőnél nem működnek a leltárban szereplő berendezési tárgyak, illetve a lakás elhanyagolt, minden esetben felszólítást küld a bérlőnek. 2017. évben 47 bérlőt szólított fel a társaság, hogy gondoskodjon a lakás rendbetételéről, vagy az általa használt berendezési tárgyak üzemképes állapotba hozataláról.

A bérleti díj hátralékkal rendelkező bérlők közül a három hónapon belüli tartozással rendelkezők negyedévente kapnak egyenlegközlőt. A DVG Zrt. a nagyobb hátralékkal rendelkező bérlőt felszólítja a hátralék rendezésére, ha ez nem vezet eredményre, úgy ügyvédi fizetési felszólítás, majd fizetési meghagyás kerül kibocsátásra, végső esetben végrehajtás megindítására kerül sor.

II. Vételhátralék kezelési feladatok

A DVG Zrt. végzi az önkormányzattól megvásárolt ingatlanok vonatkozásában az alábbi **vételhátralék kezeléssel** összefüggő feladatokat bruttó 2.286.000,-Ft megbízási díjért:

- részletfizetők nyilvántartása;
- törlesztő részletek beszedése;
- vételhátralékok egy összegben történő kiegyenlítésének beszedése;
- egyenlegközlő megküldése;
- törlesztő részletet nem fizető adósok felszólítása;
- jogi és behajtási intézkedések megtétele

Jelenleg **52 tulajdonos fizet lakás törlesztő részletet** a DVG Zrt. felé. A kihelyezett hitelállomány 2017.01.01. állapot szerint 12.803.480,-Ft, 2017.12.31. állapot szerint 5.681.317,-Ft. 2017. évben befolyt törlesztő részlet 6.954.663,-Ft, kedvezmény 167.500,-Ft. A **göngyöltett hátralék** 2017. december 31-i állapot szerint **3.998.570,-Ft**.

A **Költségvetési Pénzügyi Osztály tájékoztatása** szerint a 2018. évi költségvetésben tervezésre került a 2018. évi lakás és helyiség gazdálkodás bevétele és kiadása. A két jogcím összegének különbözete biztosítja a veszteség rendezését. Jelenleg a 2017. január-december időszak pénzügyileg teljesen rendezett. (**2. sz. melléklet**).

Az előterjesztést tárgyalta a gazdasági és területfejlesztési bizottság, a pénzügyi bizottság, a szociális, egészségügyi és lakásügyi bizottság, valamint az ügyrendi, igazgatási és jogi bizottság.

Bizottságok véleménye:

Mindezek alapján a következő határozati javaslatot terjesztjük elő:

Határozati javaslat

Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlése

.../2018. (V.17.) határozata

az önkormányzat tulajdonát képező és a DVG Zrt. kezelésében lévő lakások és nem lakás célú helyiségek vonatkozásában a 2017. évi ingatlankezelés, gazdálkodás bevételeiről és kiadásairól készült elszámolás elfogadásáról, nem lakás célú helyiségek és lakások bérleti díjhátralékából felhalmozódott tartozások leírására

1. Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlése elfogadja a DVG Dunaújvárosi Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság 2017. évi lakóház-kezelési beszámolóját, továbbá az önkormányzat tulajdonában álló lakások, és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjbevételeinek felhasználásáról készült elszámolást 10.509.239,-Ft veszteséggel. Az ingatlankezelés költségei kompenzáció keretében rendezésre kerültek 2017. december 31-ig, pénzügyi teljesítést nem igényel.
2. Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlése engedélyezi, hogy a DVG Dunaújvárosi Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság törölje az önkormányzat tulajdonát képező lakások és nem lakás célú helyiségek bérleti díj hátralékából 2017. év végéig felhalmozódott, mindösszesen 6.400.156,-Ft összegű (lakások: 630.107,-Ft, nem lakás célú helyiségek: 5.770.049,-Ft) behajthatatlan követeléseket.
3. Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlése felkéri a polgármestert jelen határozat közlésére.

Felelős: - a határozat végrehajtásáért:

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

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

Dunaújváros, 2018. május 17.

Hingyi László s.k.
a gazdasági és területfejlesztési
bizottság elnöke

Lőrinczi Konrád s.k.
a szociális egészségügyi, és lakásügyi
bizottság elnöke

Pintér Attila s.k.
a pénzügyi bizottság
elnöke

Tóth Kálmán s.k.
az ügyrendi, igazgatási és
jogi bizottság elnöke