

## **Fedőlap**

**Az előterjesztés közgyűlés elé kerül**  
**Az előterjesztés tárgyalásának napja: 2023.06.15.**  
**Javaslat az önkormányzat tulajdonát képező és a DVG Zrt. kezelésében lévő lakások és nem lakás célú helyiségek vonatkozásában a 2022. évi ingatlankezelés, gazdálkodás bevételeiről és kiadásairól készült elszámolás elfogadására, a lakások bérleti díjhátralékából felhalmozódott tartozások leírására**

**Előadó:** a pénzügyi, gazdasági és városüzemeltetési bizottság elnöke  
az ügyrendi, igazgatási és jogi bizottság elnöke

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

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

### **Véleményező bizottságok:**

pénzügyi, gazdasági és városüzemeltetési bizottság  
ügyrendi, igazgatási és jogi bizottság

2023.06.14.

2023.06.14.

**Az előterjesztés rövid tartalma:** Javaslat az önkormányzat tulajdonát képező és a DVG Zrt. kezelésében lévő lakások és nem lakás célú helyiségek vonatkozásában a 2022. évi ingatlankezelés, gazdálkodás bevételeiről és kiadásairól készült elszámolás elfogadására, a lakások bérleti díjhátralékából felhalmozódott tartozások leírására.

### **Az előterjesztés előkészítőinek adatai:**

Osztály neve: Vagyonkezelési Osztály  
Ügyintéző neve: Sebestyén dr. Tóth Judit  
Ügyintéző aláírása:

Iktatószám: 1899/2023.  
Ügyintéző telefonszáma: 25/544-261  
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 2022. évi ingatlankezelés, gazdálkodás bevételeiről és kiadásairól készült elszámolás elfogadására, a 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 **2022. évi lakóház-kezelési beszámolót** (beszámoló: **határozati javaslat 1. sz. melléklet**; a beszámoló mellékletei: a Vagyonkezelési Osztályon megtekinthető).

A Beszámolóból megállapítható, hogy 2022. évben az önkormányzat tulajdonában álló lakások, és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjbevételeinek felhasználásáról, a lakóházkezelésről készült elszámolás **1.667.762,-Ft eredménnyel zárult**.

**1. Bérleti díjak**

2022. évben a ténylegesen kiszámlázott (62.466.975,-Ft) és a ténylegesen befolyt (59.670.495,-Ft) **lakásbérleti díjak ( lakás és GM lakás) alakulása 2.976.480,-Ft hátralék**.

A **nem lakás célú helyiségek** (14 db bérbe adott) bérleti díj egyenlege **471.211,-Ft hátralékot** mutat. Ténylegesen kiszámlázott bérleti díj 5.480.923,-Ft és a ténylegesen befolyt bérleti díj 5.009.712,-Ft.

**2. Közös költség felhasználás**

A Társasházak és Lakásszövetkezetek közös képviselői 2022. évben (**lakás és GM lakás**) **46.232.170,-Ft közös költség igényüket** nyújtották be, amiből **ténylegesen 46.232.170,-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** 2022. évben **12.433.659,-Ft**, a DVG Zrt. a teljes közös költséget megfizette, így **nincs hátralék**.

**3. Üzemeltetési és karbantartási költségek**

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 ingatlanak nincs közös költség kötelezettsége. Az ingatlan közüzemi és karbantartás díja mindösszesen **1.387.661,-Ft**.

A **bérlakások** üzemeltetési költsége 2022. évben **4.090.553,-Ft** volt, amely az üres lakások közüzemi (1.828.370,-Ft) és bérlakások egyéb díjait (706.541,-Ft), valamint a tulajdonosi karbantartás költségeit (410.101,-Ft) foglalja magában.

A **nem lakás céljára szolgáló helyiségek** üzemeltetési költsége (áram) 2022. évben **13.943,-Ft** volt.

Fentiek alapján megállapítható, hogy a DVG Zrt. a **lakások** tekintetében **9.105.652,-Ft eredménnyel**, a **nem lakás céljára szolgáló helyiségek** vonatkozásában **7.437.890,-Ft veszteséggel**, mindösszesen **1.667.762,-Ft eredménnyel zárta a 2022-es évet**.

#### **4. Hátralékkezelés**

2022. évben a **göngyölített bérleti díj** (lakás és nem lakás célú helyiség) **hátralék** összege mindösszesen **29.190.817,-Ft**.

A társaság javasolja **499.726,-Ft összegben** a határozat mellékletét képező táblázatban szereplő lakások bérleti díjhátralékából felhalmozódott tartozások **leírását**, tekintettel arra, hogy a fenti követelések behajtása nem lehetséges, ugyanis az elhunyt bérlőnek nem voltak örökösei, vagy a követelések elévültek.

A bérlők negyedévente értesítést kapnak bérleti díj tartozásukról. A hátralékkal rendelkezők figyelmét felhívják az igénybe vehető alapítványi támogatások lehetőségére. 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. 2022. évben 3 esetben tartott a társaság rendkívüli ellenőrzést, a COVID 19 járvány miatt a lakás ellenőrzések elmaradtak.

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 **vételárhátralék kezeléssel** összefüggő feladatokat:

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

Jelenleg **33 tulajdonos fizet lakás törlesztő részletet** a DVG Zrt. felé. A kihelyezett hitelállomány 2022.01.01. állapot szerint 42.215.163,-Ft, 2022.12.31. állapot szerint 35.972.471,-Ft. 2022. évben befolyt törlesztő részlet 6.242.692,-Ft volt.

#### **Bizottságok véleménye:**

A bizottságok elnökei az előterjesztéssel kapcsolatos álláspontjukat a közgyűlésen, szóban ismertetik.

Mindezek alapján a következő határozati javaslatot terjesztjük elő Tisztelt Közgyűlés elé:

**Határozati javaslat**  
**Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése**  
**.../2023. (VI.15.) határozata**  
**az önkormányzat tulajdonát képező és a DVG Zrt. kezelésében lévő lakások és nem lakás célú helyiségek vonatkozásában a 2022. évi ingatlankezelés, gazdálkodás bevételeiről és kiadásairól készült elszámolás elfogadásáról, a lakások bérleti díjhátralékából felhalmozódott tartozások leírásáról**

1. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése megismerte és elfogadja jelen határozat 1. számú mellékletét képező, a DVG Dunaújvárosi Vagyonkezelő Zrt. 2022. évi lakóház-kezelési beszámolóját, továbbá az önkormányzat tulajdonában álló lakások, és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjbevételeinek felhasználásáról készült elszámolást 1.667.762,-Ft eredménnyel. Az ingatlankezelés költségei kompenzáció keretében rendezésre kerültek 2022. december 31-ig, pénzügyi teljesítést nem igényel.

2. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése engedélyezi, hogy a DVG Dunaújvárosi Vagyonkezelő Zrt. törölje az önkormányzat tulajdonát képező lakások bérleti díj hátralékából 2022. év végéig felhalmozódott, jelen határozat 2. számú mellékletét képező javaslatban szereplő, mindösszesen 499.726,-Ft összegű követeléseket.

3. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata 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 Gazdasági Főosztály Költségvetési és Pénzügyi Osztály vezetője
  - a Közigazgatási Osztály vezetője

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

Dunaújváros, 2023. június 15.

**Tóth Kálmán s.k.**  
**a Pénzügyi, Gazdasági és Városüzemeltetési Bizottság, valamint az Ügyrendi, Igazgatási és Jogi Bizottság elnöke**