

## **FEDŐLAP**

Az előterjesztés közgyűlés elé kerül  
Az előterjesztés tárgyalásának napja: 2017.06.15.

**Javaslat az önkormányzat tulajdonát képező és a DVG Zrt. kezelésében lévő lakások és nem lakás célú helyiségek vonatkozásában a 2016. évi ingatlankezelés, gazdálkodás bevételeiről és kiadásairól készült elszámolás elfogadására, lakásbérleti díjtartozások leírására**

**Előadó:** a pénzügyi bizottság elnöke  
a gazdasági és területfejlesztési bizottság elnöke  
a szociális, egészségügyi és lakásügyi bizottság

**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	2017.06.06.
a szociális, egészségügyi és lakásügyi bizottság	2017.06.07.
gazdasági és területfejlesztési bizottság	2017.06.07.

**A napirendi pont rövid tartalma:** Javaslat az önkormányzat tulajdonát képező és a DVG Zrt. kezelésében lévő lakások és nem lakás célú helyiségek vonatkozásában a 2016. évi ingatlankezelés, gazdálkodás bevételeiről és kiadásairól készült elszámolás elfogadására, lakásbérleti díjtartozások leírására.

### **A napirendi pont előkészítőinek adatai:**

Osztály neve: Vagyonkezelési Osztály  
Iktatószám: 2726/2017.

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 2016. évi ingatlankezelés, gazdálkodás bevételeiről és kiadásairól készült elszámolás elfogadására, lakásbérleti díjtarozások 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 **2016. évi lakóház-kezelési beszámolót** (beszámoló: **1. sz. melléklet**; a beszámoló mellékletei: a Vagyonkezelési Osztályon megtekinthető).

A Beszámolóból megállapítható, hogy 2016. évben az önkormányzat tulajdonában álló lakások, és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjbevételeinek felhasználásáról, a lakóházkezelésről készült elszámolás **26.254.541,-Ft,-Ft veszteséggel zárult ( beszámoló 1. sz. melléklete)**. A társaság megbízási díja (7.268.556,-Ft/év) nem számítható bele a veszteségbe, külön kezelendő, az havonta, a megbízási szerződésben rögzítettek szerint kerül utalásra.

**1. Bérleti díjak**

2016. évben a ténylegesen kiszámlázott (36.560.421,-Ft) és a ténylegesen befolyt (31.728.362) **lakásbérleti díjak ( lakás és GM lakás) alakulása 4.832.059,-Ft hátralék.**

A **nem lakás célú helyiségek** (9 db bérbe adott) bérleti díj egyenlege **217.533,-Ft hátralékot** mutat. Ténylegesen kiszámlázott bérleti díj 2.810.375,-Ft és a ténylegesen befolyt bérleti díj 2.592.842,-Ft.

**2. Közös költség felhasználás**

A Társasházak és Lakásszövetkezetek közös képviselői 2016. évben (**lakás és GM lakás**) **38.287.130,-Ft közös költség igényüket** nyújtották be, amiből **ténylegesen 38.287.130,-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** 2016. 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 32/2013.(IX.30) önkormányzati rendelet határozza meg, a lakások közös költség összegét pedig a lakásszövetkezet közgyűlése. A GM lakások bérleti díj bevétele 2.450.300,-Ft, közös költsége **3.156.432,-Ft**. A bérleti díj emelkedett 2017. február 1. napjától, ezért a GM lakásbérleti díj bevétel várhatóan fedezi a közös költség kifizetését 2017. évben.

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 ingatlannak nincs közös költség kötelezettsége. Az ingatlan közüzemi és karbantartás díja mindösszesen **745.952,-Ft**.

A **nem lakás céljára szolgáló helyiségek** üzemeltetési költsége 2016. évben **3.023.963,-Ft** volt, mely magában foglalja a fűtés, áram, víz díját és egyéb költséget.

A **bérlakások** üzemeltetési költsége 2016. évben **6.891.006,-Ft** volt, amely az üres lakások és bérlakások közüzemi díjait (5.223.959,-Ft) és a tulajdonosi karbantartás költségeit (1.667.047,-Ft) foglalja magában. 2016. 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 14.195.726,-Ft veszteséggel, a **nem lakás céljára szolgáló helyiségek** vonatkozásában 12.058.541,-Ft, **mindösszesen 26.254.541,-Ft veszteséggel** zárta a 2016-os évet.

#### **4. Hátralékkezelés**

2016. december 31-én a 345 bérebe adott lakásból 33 bérlő tartozása 50.000,-Ft feletti, 153 bérlő tartozása 50.000,-Ft alatti volt.

2016. évben a **göngyöltött bérleti díj** (lakás és nem lakás célú helyiség) **hátralék** összege mindösszesen **45.716.560,-Ft**. A **2016. évi bérleti díj hátralék 4.788.693,-Ft**.

A társaság javasolja az alábbi okok miatt a következő, mindösszesen **2.693.922,-Ft** **laktérhátralék leírását (a határozati javaslat melléklete):**

- a bérlő elhunyt, hátralék mindösszesen: 944.134;
- a bérlő ismeretlen helyre költözött, hajléktalan, hátralék mindösszesen: 1.749.788,-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 bérlőket, melynek során azt tapasztalja, hogy a bérlőknél nem működnek a leltárban szereplő berendezési tárgyak, illetve a lakás elhanyagolt, minden esetben felszólítást küld a bérlőknek. 2016. évben 15 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.

A fizetési hátralékkal rendelkező bérlőknél 2016. évben a következő jogi intézkedéseket tette meg a DVG Zrt.:

- 274 lakásbérlő fizetési felszólítást kapott
- Ügyvédi fizetési felszólítás 15 lakásbérlő kapott
- Bérleti jogviszony felmondásáról 2 lakásbérlő kapott értesítést
- Fizetési meghagyás kibocsátására 16 lakásbérlőnél került sor

A társaság minden hónapban részletes beszámolót készít a megbízási szerződésben rögzített feladatok végrehajtásáról az alábbi bontásban:

- a társasházak részére történő közös költség fizetési kötelezettségről;
- a fizetési kötelezettség milyen mértékben lett teljesítve;
- a nem vagy részbeni teljesítés okának ismertetése;
- a bérbe nem adott, nem lakás céljára szolgáló helyiségek közüzemi díjainak szolgáltatók felé történő megfizetése;
- a kiszámlázott, de be nem fizetett bérleti díjhátralékok behajtására tett intézkedések.

A **Költségvetési Pénzügyi Osztály tájékoztatása** szerint a 2017. évi költségvetésben tervezésre került a 2016. évi lakás és helyiség gazdálkodás bevétele és kiadása. A két jogcím összegének különbözete biztosítja a veszteség rendezését. Jelenleg a 2016. január-november időszak pénzügyileg teljesen rendezett. (**2. sz. melléklet**).

## **II. Vételhátralék kezelési feladatok**

A DVG Zrt. végzi az önkormányzattól megvásárolt ingatlanok vonatkozásában az alábbi **vételhátralék kezeléssel** összefüggő feladatokat 1.800.000,-Ft/év+Áfa 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 **51 tulajdonos fizet lakás törlesztő részletet** a DVG Zrt. felé. A kihelyezett hitelállomány 2016.01.01. állapot szerint 20.926.128,-Ft, 2016.12.31. állapot szerint 12.803.480,-Ft. 2016. évben befolyt törlesztő részlet 7.891.685,-Ft, kedvezmény 230.943,-Ft. A **göngyöltett hátralék** 2016. december 30-i állapot szerint **3.595.548,-Ft**.

Az előterjesztést tárgyalta a gazdasági és területfejlesztési bizottság, a pénzügyi bizottság, valamint a szociális, egészségügyi és lakásügyi bizottság.

### **Bizottságok véleménye:**

A Gazdasági és Területfejlesztési Bizottság a „Javaslat az önkormányzat tulajdonát képező és a DVG Zrt. kezelésében lévő lakások és nem lakás célú helyiségek vonatkozásában a 2016. évi ingatlankezelés, gazdálkodás bevételeiről és kiadásairól készült elszámolás elfogadására, lakásbérleti díjtartozások leírására” című előterjesztést és a határozati javaslatot elfogadásra javasolja a közgyűlésnek.

Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlésének Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottsága megtárgyalta a „Javaslat az önkormányzat tulajdonát képező és a DVG Zrt. kezelésében lévő lakások és nem lakás célú helyiségek vonatkozásában a 2016. évi ingatlankezelés, gazdálkodás bevételeiről és kiadásairól készült elszámolás elfogadására, lakásbérleti díjtartozások leírására” vonatkozó előterjesztést és az abban szereplő közgyűlési határozati javaslatot támogatásra javasolja a Közgyűlésnek.

Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlésének Pénzügyi Bizottsága véleményezte a „Javaslat az önkormányzat tulajdonát képező és a DVG Zrt. kezelésében lévő lakások és nem lakás célú helyiségek vonatkozásában a 2016. évi ingatlankezelés, gazdálkodás bevételeiről és kiadásairól készült elszámolás elfogadására, lakásbérleti díjtartozások leírására” vonatkozó előterjesztést és a határozati javaslatot elfogadásra javasolja a Közgyűlésnek.

Mindezek alapján a következő határozati javaslatot terjesztjük elő:

**Határozati javaslat**  
**Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlése**  
**.../2017. (VI.15.) határozata**  
**az önkormányzat tulajdonát képező és a DVG Zrt. kezelésében lévő lakások és nem lakás célú helyiségek vonatkozásában a 2016. évi ingatlankezelés, gazdálkodás bevételeiről és kiadásairól készült elszámolás elfogadásáról, lakásbérleti díjtartozások leírásáról**

1. Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlése elfogadja a DVG Dunaújvárosi Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság 2016. évi lakóház-kezelési beszámolóját, továbbá az önkormányzat tulajdonában álló lakások, és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjbevételeinek felhasználásáról készült elszámolást 26.254.541,-Ft veszteséggel.
2. Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlése engedélyezi, hogy a DVG Dunaújvárosi Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság a határozat mellékletét képező tételes kimutatás alapján törölje az önkormányzat tulajdonát képező lakások és nem lakás célú helyiségek bérleti díj hátralékából a 2016. év végéig felhalmozódott, mindösszesen 2.693.922,-Ft összegű behajthatatlan követeléseket.
3. Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlése tudomásul veszi, hogy a 2017. évi költségvetésben tervezésre került a 2016. évi lakás és helyiség gazdálkodás bevétele és kiadása. A két jogcím összegének különbözete biztosítja az 1. pontban meghatározott veszteség rendezését.
4. 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, 2017. június 15.

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

