

FEDŐLAP

Az előterjesztés közgyűlés elé kerül

Az előterjesztés tárgyalásának napja: 2020.10.15.

Javaslat az önkormányzat tulajdonát képező és a DVG Zrt. kezelésében lévő lakások és nem lakás célú helyiségek vonatkozásában a 2019. 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: **Szabó György vezérigazgató, DVG Zrt.**
Árokszállási Ibolya osztályvezető, Közigazgatási Osztály

Véleményező bizottságok:

pénzügyi, gazdasági és városüzemeltetési bizottság 2020.10.06.
ügyrendi, igazgatási és jogi bizottság 2020.10.06.

A napirendi pont rövid tartalma: Javaslat az önkormányzat tulajdonát képező és a DVG Zrt. kezelésében lévő lakások és nem lakás célú helyiségek vonatkozásában a 2019. évi ingatlankezelés, gazdálkodás bevételeiről és kiadásairól készült elszámolás elfogadására, a lakások bérleti díjhátralékából felhalmozódott tartozások leírására.

A napirendi pont előkészítőinek adatai:

Osztály neve: Jogi és Vagyonkezelési Osztály Iktatószám: 1233/2020.
Ügyintéző neve: Sebestyén dr. Tóth Judit Ügyintéző telefonszáma: 25/544-261
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 2019. 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 **2019. évi lakóház-kezelési beszámolót** (beszámoló: **1. sz. melléklet**; a beszámoló mellékletei: a Vagyonkezelési Osztályon megtekinthető).

A Beszámolóból megállapítható, hogy 2019. évben az önkormányzat tulajdonában álló lakások, és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjbevételeinek felhasználásáról, a lakóházkezelésről készült elszámolás **6.861.582,-Ft veszteséggel zárult (2. sz. melléklet)**.

1. Bérleti díjak

2019. évben a ténylegesen kiszámlázott (64.002.285,-Ft) és a ténylegesen befolyt (56.124.252,-Ft) **lakásbérleti díjak (lakás és GM lakás) alakulása 7.878.033,-Ft hátralék.**

A **nem lakás célú helyiségek** (10 db bérebe adott) bérleti díj egyenlege **429.624,-Ft hátralékot** mutat. Ténylegesen kiszámlázott bérleti díj 4.925.041,-Ft és a ténylegesen befolyt bérleti díj 4.495.417,-Ft.

2. Közös költség felhasználás

A Társasházak és Lakásszövetkezetek közös képviselői 2019. évben (**lakás és GM lakás**) **41.921.686,-Ft közös költség igényüket** nyújtották be, amiből **ténylegesen 41.921.686,-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** 2019. évben **10.507.145,-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 ingatlannak nincs közös költség kötelezettsége. Az ingatlan közüzemi és karbantartás díja mindösszesen **1.233.166,-Ft**. Az épületen **366.831,-Ft** összegben végzett társaság karbantartási munkát.

A **nem lakás céljára szolgáló helyiségek** üzemeltetési költsége 2019. évben **4.650.121,-Ft** volt, mely magában foglalja a fűtés, áram és víz díjakat.

A **bérlakások** üzemeltetési költsége 2019. évben **9.169.133,-Ft** volt, amely az üres lakások közüzemi (5.559.479,-Ft) és bérlakások egyéb díjait (1.661.190,-Ft), valamint a tulajdonosi karbantartás költségeit (1.948.464,-Ft) foglalja magában.

Fentiek alapján megállapítható, hogy a DVG Zrt. a **lakások** tekintetében 7.626.036,-Ft eredménnyel, a **nem lakás céljára szolgáló helyiségek** vonatkozásában 9.836.538,-Ft veszteséggel, **mindösszesen 2.210.502,-Ft veszteséggel** zárta a 2018-as évet.

4. Hátralékkezelés

2019. évben a **göngyöltett bérleti díj** (lakás és nem lakás célú helyiség) **hátralék** összege mindösszesen **33.240.125,-Ft**.

A társaság javasolja **2.314.637,-Ft összegben** a határozat mellékletét képező táblázatban szereplő lakások bérleti díjhátralékából felhalmozódott tartozások **leírását**, tekintettel arra, hogy a behajtási esély rendkívül alacsony, ugyanakkor jelentős mértékű eljárási költség keletkezne.

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. 2019. évben 18 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 3.154.680,-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 2019.01.01. állapot szerint 60.903.331,-Ft, 2019.12.31. állapot szerint 53.166.892,-Ft. 2019. évben befolyt törlesztő részlet 7.200.231,-Ft, kedvezmény 536.208,-Ft.

Az előterjesztést tárgyalta a pénzügyi, gazdasági és városüzemeltetési bizottság, valamint az ügyrendi, igazgatási és jogi bizottság.

Bizottságok véleménye:

Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének **Pénzügyi, Gazdasági és Városüzemeltetési Bizottsága** véleményezte az önkormányzat tulajdonát képező és a DVG Zrt. kezelésében lévő lakások és nem lakás célú helyiségek vonatkozásában a 2019. évi ingatlankezelés, gazdálkodás bevételeiről és kiadásairól készült elszámolás elfogadására, a lakások bérleti díjhátralékából felhalmozódott tartozások leírására című előterjesztés határozati javaslatát, melynek elfogadását javasolja a közgyűlésnek.

Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének **Ügyrendi, Igazgatási és Jogi Bizottsága** véleményezte Javaslat az önkormányzat tulajdonát képező és a DVG Zrt. kezelésében lévő lakások és nem lakás célú helyiségek vonatkozásában a 2019. évi ingatlankezelés, gazdálkodás bevételeiről és kiadásairól készült elszámolás elfogadására, a lakások bérleti díjhátralékából felhalmozódott tartozások leírására című előterjesztést és közgyűlési tárgyalásra alkalmasnak találta.

Mindezek alapján a következő határozati javaslatot terjesztjük elő:

Határozati javaslat
Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
.../2020. (X.15.) határozata
az önkormányzat tulajdonát képező és a DVG Zrt. kezelésében lévő lakások és nem lakás célú helyiségek vonatkozásában a 2019. évi ingatlankezelés, gazdálkodás bevételeiről és kiadásairól készült elszámolás elfogadásáról, a lakások bérleti díjhátralékából felhalmozódott tartozások leírására

1. Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlése elfogadja a DVG Dunaújvárosi Vagyonkezelő Zrt. 2019. évi lakóház-kezelési beszámolóját, továbbá az önkormányzat tulajdonában álló lakások, és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjbevételeinek felhasználásáról készült elszámolást 6.861.582,-Ft veszteséggel. Az ingatlankezelés költségei kompenzáció keretében rendezésre kerültek 2019. december 31-ig, pénzügyi teljesítést nem igényel.
2. Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlése engedélyezi, hogy a DVG Dunaújvárosi Vagyonkezelő Zrt. törölje az önkormányzat tulajdonát képező lakások bérleti díj hátralékából 2019. év végéig felhalmozódott, mindösszesen 2.314.637,-Ft összegű 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. vezérigazgatója
 - a Jogi és 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, 2020. október 15.

Tóth Kálmán s.k.
a pénzügyi, gazdasági és városüzemeltetési bizottság, valamint
az ügyrendi, igazgatási és jogi bizottság
elnöke