

Fedőlap

Az előterjesztés közgyűlés elé kerül

Az előterjesztés tárgyalásának napja: 2022.06.16.

Javaslat az önkormányzat tulajdonát képező és a DVG Zrt. kezelésében lévő lakások és nem lakás célú helyiségek vonatkozásában a 2021. 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

2022.06.15.

2022.06.15.

Az előterjesztés rövid tartalma: Javaslat az önkormányzat tulajdonát képező és a DVG Zrt. kezelésében lévő lakások és nem lakás célú helyiségek vonatkozásában a 2021. 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: 969/2022.
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 2021. 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 **2021. évi lakóház-kezelési beszámolót** (beszámoló: **határozati javaslat 1. sz. melléklet**; a beszámoló mellékletei: a Vagyonkezelési Osztályon megtekinthető).

A Beszámolóból megállapítható, hogy 2021. évben az önkormányzat tulajdonában álló lakások, és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjbevételeinek felhasználásáról, a lakóházkezelésről készült elszámolás **743.220,-Ft veszteséggel zárult**.

1. Bérleti díjak

2021. évben a ténylegesen kiszámlázott (62.667.280,-Ft) és a ténylegesen befolyt (59.305.328,-Ft) **lakásbérleti díjak (lakás és GM lakás) alakulása 3.361.952,-Ft hátralék**.

A **nem lakás célú helyiségek** (14 db bérbe adott) bérleti díj egyenlege **126.334,-Ft hátralékot** mutat. Ténylegesen kiszámlázott bérleti díj 4.470.128,-Ft és a ténylegesen befolyt bérleti díj 4.343.794,-Ft.

2. Közös költség felhasználás

A Társasházak és Lakásszövetkezetek közös képviselői 2021. évben (**lakás és GM lakás**) **45.837.934,-Ft közös költség igényüket** nyújtották be, amiből **ténylegesen 45.837.934,-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** 2021. évben **12.094.065,-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 **806.754,-Ft**.

A **bérlakások** üzemeltetési költsége 2021. évben **4.090.553,-Ft** volt, amely az üres lakások közüzemi (2.889.060,-Ft) és bérlakások egyéb díjait (730.170,-Ft), valamint a tulajdonosi karbantartás költségeit (471.232,-Ft) foglalja magában.

A **nem lakás céljára szolgáló helyiségek** üzemeltetési költsége 2021. évben **1.563.127,-Ft** volt, mely magában foglalja a fűtés, áram és víz díjakat.

Fentiek alapján megállapítható, hogy a DVG Zrt. a lakások tekintetében 8.570.178,-Ft eredménnyel, a nem lakás céljára szolgáló helyiségek vonatkozásában 9.313.398,-Ft veszteséggel, mindösszesen **743.220,-Ft veszteséggel zárta a 2021-es évet.**

4. Hátralékkezelés

2021. évben a **göngyölített bérleti díj** (lakás és nem lakás célú helyiség) **hátralék** összege mindösszesen **31.838.025,-Ft.**

A társaság javasolja **1.651.664,-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 (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. 2021. évben 3 esetben tartott a társaság rendkívüli ellenőrzést, a COVID 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 **vételhátralék kezeléssel** összefüggő feladatokat:

- 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 **33 tulajdonos fizet lakás törlesztő részletet** a DVG Zrt. felé. A kihelyezett hitelállomány 2021.01.01. állapot szerint 47.909.823,-Ft, 2021.12.31. állapot szerint 42.184.469,-Ft. 2021. évben befolyt törlesztő részlet 5.694.660,-Ft, kedvezmény (20%) 30.694,-Ft.

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
.../2022. (VI.16.) határozata
az önkormányzat tulajdonát képező és a DVG Zrt. kezelésében lévő lakások és nem lakás célú helyiségek vonatkozásában a 2021. 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. 2021. évi lakóház-kezelési beszámolóját, továbbá az önkormányzat tulajdonában álló lakások, és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjbevételeinek felhasználásáról készült elszámolást 743.220,-Ft veszteséggel. Az ingatlankezelés költségei kompenzáció keretében rendezésre kerültek 2021. 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 2021. év végéig felhalmozódott, jelen határozat 2. számú mellékletét képező javaslatban szereplő, mindösszesen 1.651.664,-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 Hatósági Főosztály Közigazgatási Osztály vezetője

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

Dunaújváros, 2022. június 16.

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