

12. számú előterjesztés

Egyszerű többség

ELŐTERJESZTÉS
Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2022. március 7-i ülésére

Tárgy: Beszámoló a lakás- és bérleménygazdálkodási feladatokról, az önkormányzati bérlakásokat érintő 2022. évi felújítási és karbantartási munkálatok meghatározása, ütemezése

Előterjesztő: Pintér Szilárd polgármester

Készítette: Pénzügyi Iroda

Tárgyalta: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság
Humán Bizottság

Tanácskozási joggal meghívott: -

Készítő részéről ellenőrizte:

Gyórfiné Hahner Timea irodavezető, Pénzügyi Iroda

Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte:

Gyórfiné Hahner Timea irodavezető, Pénzügyi Iroda

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

dr. Szabó Péter jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Beszámoló a 2021. évi lakás- és bérleménygazdálkodásról

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadását a 40/2020. (XII. 19.) önkormányzati rendelet szabályozza, mely az **alábbi főbb változtatásokat** tartalmazza:

1. A szociális alapon kiadható lakások esetében szigorításra került a rendelet hatálya, a névjegyzékbe vétel feltételei, a bérlőkijelölés menete, a bérbeadás ideje szabályozásra került, a karbantartások, felújítások viselőjének meghatározása került, illetve eltörlésre került a közjegyzői okirat előírása.
2. 5. számú mellékletként rögzítve lett a házirend. Itt került szabályozásra a bérlakásokban tartható állatok száma, illetve a dohányzás is.
3. Az állami támogatással épült és a piaci alapon bérbe adható lakások esetében az egy főre jutó jövedelem mértéke egységesítésre került. (Megszűnt a kaposszekcsői lakások esetében a bérleti díj 150 %-os mértéke.)
4. A fogyatékkal élők elhelyezésére szolgáló lakóegységek esetén a bérleti jogviszony időtartama került módosításra (1+9 év, mely hosszabbítható).
5. A szakemberek elhelyezésére vonatkozó szabályok esetében a rendelet hatálya a Dombóváron közfeladatot ellátó szervezetekre módosult.
6. A rendelet pontosította a közös költség bérlőre történő áthárításának feltételét (a társasház felújítási alapjába fizetendő hozzájárulás fizetési kötelezettség az Önkormányzatot terheli).
7. Jogcím nélküli lakáshasználat esetén a harmadik hónaptól kezdődően a lakbér 300 %-a, emelt összegű lakbér fizetése esetén a havi emelt összegű lakbér 300 %-át kell megfizetnie az eddigi 150% helyett a lakáshasználónak.
8. Módosításra kerültek a bérleti díjak.

A bérbeadásra kerülő lakások köre hasznosításuk módja szerint az alábbiak:

- a.) szociális helyzet alapján bérbe adható lakások;
- b.) állami támogatással épült lakások;
- c.) piaci alapon bérbe adható lakások;
- d.) „Fecskeház” program keretében épült lakások;
- e.) fogyatékkal élők elhelyezésére szolgáló lakóegységek;
- f.) ideiglenes jelleggel kiadható lakás.

A szociális helyzet alapján bérbeadható lakások bérlőinek kijelölése bérlőkijelöléssel, míg a b-c-d-e pont szerinti esetekben pályázat útján történik. A lakásgazdálkodással, bérlőkijelöléssel kapcsolatos feladatok ellátásának támogatására a Képviselő-testület Lakhatási Tanácsadó Testületet hozott létre. A lakbér mértékét és a lakbérfizetéshez kapcsolódó támogatásokat a rendelet szabályozza.

Év	2016	2017	2018	2020	2021
Összes bérlakás (db)	206	201	195	206	196

Jelenleg az Önkormányzat tulajdonában lévő 196 bérlakás megoszlása:

- 51 db szociális alapon kiadható,
- 30 db állami támogatással épült piaci alapon kiadható,
- 92 db piaci alapon kiadható,
- 15 db Fecskeház program keretében épült lakás,
- 7 db lakóegység a fogyatékkal élők számára,
- 1 db ideiglenesen kiadható (Termál u. 5.).

A 2020 év végi rendeletmódosítás során a mellékletéből 5 bérlakás került kivételre (Arany J. tér 7. alatt 3 db, Ivanics A. u. 39. 1 db, Arany J. tér 24. 1 db lakás), mivel azok felújítása nem lett volna rentábilis, illetve a szabadidő- és sportcentrum létesítése miatt bontásra vár.

A lakásokból 102 db összkomfortos, 83 db komfortos, 1 db félkomfortos, 8 db komfort nélküli és 2 db szükséglakás. A lakások kb. harmada műszakilag elavult. 2016-ig a bérlakások tekintetében átfogó felújítás, korszerűsítés nem történt.

Jelenleg 14 db műszaki ok miatt kiadhatatlan bérlakás van a TOP-os felújításra váró lakásokon kívül, ezek:

- Bajcsy-Zs. u. 5. alatt 6 db lakás (födémbeszakadás miatt 2020 szeptemberben a bérlők kiköltöztetése megtörtént),
- Jókai u. 13. alatt 4 db lakás,
- Kakasdombi köz 7. 1 db szükséglakás: 2021 őszén a tetőszerkezet beomlott,
- Park u. 2. 1 db összkomfortos lakrész (falai salatrémosak),
- Kakasdombi köz 6. (2 db üres) TOP-os felújításból kikerült, penészes, felújítása nem lenne rentábilis.

TOP-os felújításra vár 20 db lakás

- Szigetsori lakások: Kórház u. 2/a. (5 db, ebből 2 üres), Kinizsi u. 37. (3 db még kialakításra váró lakás),
- Kakasdombi lakások: Arany J. tér 4. (2 db), Erkel F. u. 56. (üres), Erzsébet u. 2. (3 db) III. u. 24/a-b (3 db),
- Mászlonyi lakások: Cinege u. 5., Fülemüle u. 2. és 9.

A kakasdombi és a mászlonyi lakásfelújítások megkezdődtek, várhatóan 2022. május 31-éig lesznek befejezve.

A bérlakások tekintetében az elmúlt években jelentős változások történtek. A 2012-ben elindított bérlakás értékesítési program óta 39 db szociális alapon kiadható és 4 db piaci alapon kiadható bérlakás került eladásra. Az értékesítések közel fele részletfizetési kedvezménnyel történt. Az eladott lakásokból 13 esetben pályázati felhívás útján, versenyeztetéssel történt meg a vevő kiválasztása, míg a többi esetben az ingatlanban lakó bérlő/lakáshasználó az elővásárlási joga alapján szerzett tulajdont.

2017-ben a Teleki u. 75/B. szám alatti 2 lakásos, majd az 5 lakásos ingatlanok kerültek bontásra az épületek műszaki állapota miatt. 2018-ban az Arany J. tér 2. szám alatt (Népkonyha mögötti) 3 lakás bontása történt meg. 2019-ben a Teleki u. 77. alatti ingatlan összedöntésére került sor. 2020-ban került értékesítésre a Baross u. 6. szám

alatti 3 db komfort nélküli és a Lucza hegyi u. 2/A. alatti komfortos, valamint a Bajcsy-Zs. u. 3. alatti komfortos bérlakás. 2021-ben a Bajcsy-Zs. u. 2/a. alatti volt gimnáziumi kollégiumában lévő piaci lakás, a Gyár u. 16. alatti, valamint a Lucza hegyi u. 2/B. komfortos szociális lakás került értékesítésre.

A Gárdonyi u. 14. alatti 3 piaci alapon kiadható bérlakás értékesítése 2021-ben indult, a pénzügyi rendezés 2022-ben történt meg.

2021-ben az önkormányzat vásárolt egy 3 szobás összkomfortos lakást a Park u. 2. alatt. Jelenleg a III. u. 24. szám alatti TOP-os felújítással érintett lakás bérlői tartózkodnak benne cserelakásként.

Lakásigénylők, lakáskiutalások számának alakulása:

Lakáskiutalások száma	Év	Névjegyzéken szereplők
44	2017	38
35	2018	20
27	2019	30
22	2020	26
14	2021	8

A táblázat jól mutatja, hogy évről-évre csökkent a lakáskiutalások száma, mivel a bérlők ritkábban költöztek ki a bérlakásból.

A lakásbérlemények számának és területének alakulása 2016–2021. év közötti időszakban:

Év	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Összes lakásbérlemény (db)	206	201	195	206	200	194
Lakásbérlemények területe (m ²)	8.719	8.425	8.208	8.600	8.269	8.024

A táblázatból látható, hogy 2018-ig folyamatosan csökkent a lakásszám az értékesítések miatt. Az értékesítések és ingatlanbontások miatti csökkenés célja a meglévő lakások állapotának javítása volt. A 2019-ben történt ingatlanvásárlások (Kórház u. 2. 2 lakás, Szigetsor u. 11/b., Kakasdombi köz 6., Fülemlé u. 2. és 9., Pacsirta u. 6. Cinege u. 5.) a TOP-os pályázatnak való megfelelés érdekében történtek. Az utolsó két évben az ingatlanértékesítések miatt csökkent a lakásszám.

A bérlakások kezelését 2017. év végéig kizárólagosan a Dombóvári Városgazdálkodási Nonprofit Kft. látta el, 2018. április 1-től a bérbeadói jogokat és a kezelői feladatokat az önkormányzat vette át.

Év végén a 196 lakásból 12 esetében nem volt a lakáshasználónak bérleti szerződése, 2020-ben ez 11 fő volt. Az önkormányzati bérlakásokban élők jelentős hátralékot halmoztak fel. Az elmúlt időben 8 esetben, 1.303.125 Ft díjkövetelésre indított az önkormányzat fizetési meghagyást. Kilakoltatás 2019-ben egy esetben történt, 2020-ban az önkormányzat 5 esetben indított kilakoltatási eljárást. A központi, országos

szabályozások miatt a veszélyhelyzet fennállása alatt kilakoltatások nem hajthatók végre.

Sajnálatos módon megfigyelhető, hogy a lakáshasználók több esetben szándékosan hagynak fel a bérleti díjfizetéssel, mondván, az önkormányzat úgy sem tud ellenük eljárni. A 2022. január 26-i Lakhatási Tanácsadó Testület ülésén született döntés szerint az önkormányzat 17 bérlő esetében a fizetési meghagyást és 9 esetben a kilakoltatási eljárást fog kezdeményezni. Egy esetben a követelésről való lemondásra, tartozás leírására született döntés, mivel időközben a korábban kilakoltatott bérlő örökös nélkül elhalálozott.

A veszélyhelyzet fennállása miatt 2022. június 1. napjáig a kilakoltatások végrehajtására nem kerülhet sor.

A hátralékok emelkedésének másik oka, hogy a jogcím nélküli lakáshasználók esetében a rendeletmódosítást követően a korábbi 150%-os lakbér helyett már 300%-os lakáshasználati díj kerül számlázásra, amit ugyancsak nem fizetnek.

Hátralék összegének eloszlása 2021. december 31-i állapot szerint:

	2019. 10. 31. (Ft)	2020. 10. 31. (Ft)	2021. 12. 31. (Ft)
Jogcím nélküli lakáshasználók	967.749	960.695	4.044.812
Szerződéses bérlők	505.614	670.768	2.321.355
Kiköltözött, a lakást átvettük	2.169.461	2.277.016	3.870.788
Kilakoltatott lakáshasználó	53.460	53.460	53.460
Összesen:	3.696.284	3.961.939	10.290.415

Mind a lakbérhátralékokat, mind a közüzemi díjtartozásokat a Hivatal munkatársai figyelemmel kísérik és amint a hátralékok összege eléri az adott lakás bérleti díjának kétszeresét, a felszólító levelek kiküldésre kerülnek, a hátralék összege sajnos mégsem csökken.

A Dombóvári Városgazdálkodási Nonprofit Kft. 2020. év végén 12.597.341,-Ft, 2021. december 31-én 12.298.912,- Ft be nem hajtott bérleti díjtartozást tartott nyilván.

Lakásfelújítások

2016-ig a bérlakások tekintetében átfogó felújítás, korszerűsítés nem történt.

Jelentősebb felújítások:

2016: Pannónia út 5. szám alatti 20 lakásos épület függőfolyosójának statikai megerősítése és függönyfal kialakítása. A Jókai u. 13. és a Bajcsy-Zs. u. 5. alatti bérlakásoknál, - ahol még nem volt a lakás vízmérőórával felszerelve – megtörtént az almérők kialakítása.

2017: Pannónia út 5. keleti és nyugati homlokzat-hőszigetelése.

2018: Platán tér 1-3-5. szám előtti járdafelújítás és csapadékvíz elvezetés megoldása.

2019:

- Pannónia út 7. szám alatti épület (20 bérlakás + 2 nem lakáscélú bérlemény) alatt húzódó szennyvíz,- és vízvezetékek cseréje,
- Pannónia út 5. vakolat pótlása és helyreállítása,
- Liget ltp. 5/a II/8. alatti lakás felújítása,
- Liget ltp. 5/b fsz 1. szám alatti lakás felújítása, villamos mérőhely kialakítása,
- Liget ltp. 5/b fsz 2. szám alatti lakásban villamos mérőhely kialakítása,
- Liget ltp. 6/b I/6 szám alatti lakás felújítása, gázóra visszahelyezése,
- Jókai u. 13. (Pál ház): a 9 bérlakáshoz tartozó fatároló közül 4 került elbontásra, melyek helyett mobil tárolók kerültek beszerzésre, felállításuk is megtörtént,
- Platán tér 1-3-5. kémény melletti beázások megszüntetése,
- Platán ér 5. I/4 szám alatti lakásban villamos mérőhely szabványosítása, új fővezeték kiépítése.

2020:

- a Park u. 2. szám alatt lévő lakótömb szennyvízáttemelőjének szivattyú cseréje,
- Pannónia u. 7. szám alatti ingatlan 4. emeleti folyosó feletti sérült üvegtető elbontása,
- Erkel F. u. 56. fürdőszoba kialakítása, rámpa készítése,
- Platán tér 1-3-5. ingatlanoknál kémény javítása, lakások leázásának megszüntetése,
- Teleki u. 14. IV/14 szám alatti lakás teraszajtájának és ablakának javítása.

2021:

- Platán tér 5. 3/3 2 db tetőablak csere,
- Kórház u 2. 1/7 föelzáró csere+wc csere,
- Park u 2. szivattyúcsere és lapostető szigetelés, esővíz elvezetés,
- Kórház u 2.2 csőtörés+vízóra csere,
- Kossuth 27.1 és 4. cserépkályha átrakása, javítása, elbontása,
- Liget ltp. 6B 3/15. gázkazán javítás,
- Teleki u. 14. nyílászárócsere (értéke: 12.081.164,- Ft).

A Bajcsy Zs. u. 5. szám alatti ingatlan tetőszerkezetének és födémének rossz műszaki állapota miatt 6 család kiköltöztetése történt meg 2020 szeptemberében másik önkormányzati bérlakásba. Ennek anyagi vonzata 1.484.175,- Ft volt, hiszen több esetben kellett felújítást végeznünk a korábban üres, kiadhatatlan lakások esetében, illetve a költöztetés is önkormányzati költségvállalással történt.

2021 októberében megtörtént a Kakasdombi TOP-os felújításhoz kapcsolódó 6 bérlakás, majd novemberben a mászlonyi 6 bérlakás kiürítése a felajánlott cserelakásokba. A költöztetések, illetve a szükséges felújítások (kályhajavítás, záracsere, csőtörés megszüntetése) összes ráfordítása 920e Ft volt.

A bérlakás-gazdálkodással kapcsolatos főbb adatokat az alábbi táblázat mutatja:

	2019. 10. 31-ig (eFt)	2020. 12. 31. (eFt)	2021.12. 31. (eFt)
Kiszámlázott bérleti díj (Ft)	28.014	33.144	38.452
Eszközvásárlás (Ft)	4.371*	13.882**	7.063***
Karbantartás értéke (Ft)			

* az összeg a saját munkavállalókkal (nem piaci értéken számított) elvégzett munkálatokat is tartalmazza

** lakásfelújítások, karbantartások értéke anyag + munkadíj

*** Az Nkft munkadíjat nem számolt fel, csak anyagdíj

A tavalyi évben kiszámlázott közel 38,5 millió Ft-ból a bérlők által ténylegesen befizetett díj 33.353 eFt volt. Ez kb. évi 5,1 millió Ft-os hátraléknövekedést feltételez évente.

A 2017-ig a bérlakásokra fordított beszerzések és karbantartások aránya elenyésző volt a bérleti díjhoz képest. 2017. évben a tulajdonosi döntéseknek köszönhetően nőtt az ingatlanokra fordított összeg. Természetesen a bevételek terhére nem csak a felújítások, karbantartások kerülnek elszámolásra, hanem innen történik a bérlakások üzemeltetésével kapcsolatos személy (havi ~ 1.000 eFt),- rezszi,- és jogi jellegű kiadások elszámolása is.

A bérleti díjakat rendszeresen felül kell vizsgálni, a hátralékok behajtása iránt a szükséges intézkedéseket továbbra is meg kell tenni. Azon bérleti díjhátralékok esetében, ahol az adósságkezelésbe vonás, valamint a részletfizetési kedvezmény nem nyújt megoldást, a szerződéseket fel kell mondani és a kilakoltatási per kezdeményezésére és a díjak behajtására intézkedni kell.

A bérlakásoknál a közüzemi díjakat folyamatosan figyelemmel kell kísérni, hogy a lakáskezelő időben be tudjon avatkozni, elkerülve a további hátralékok keletkezését. Az utolsó információk szerint a bérlők, ill. lakáshasználók 5 millió Ft vízdíjtarozást, 780 eFt fűtődíj és 1.430 eFt szemétszállítási díjtarozást halmoztak fel. Az önkormányzat felé fennálló meg nem fizetett kommunális adó összege 572 eFt.

Nem lakás céljára szolgáló helyiségek (üzletek)

A Képviselő-testület a **nem lakás céljára szolgáló helyiségek** (a továbbiakban: helyiségek) bérbeadói jogainak gyakorlásával és a bérbeadási kötelezettségek teljesítésével a polgármestert bízta meg.

Az önkormányzat a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre vonatkozó bérleti szerződéseket a Dombóvári Városgazdálkodási Nonprofit Kft.-től változatlan feltételekkel a bérbeadó személyében történt jogutódlásra hivatkozva, 2015. július 1-től vette át.

A helyiségek csak pályázati eljárás lefolytatása után, legfeljebb 5 évi időtartamra adhatóak bérbe, ha a bérlő 3 havi bérleti díjat a szerződéskötéskor letétbe helyez.

A bérleti díj legalacsonyabb összegét helyiség típusonként differenciált, négyzetméter egységárban a Pénzügyi és Gazdasági Bizottság határozza meg, azzal, hogy a bérleti díj évente a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre megállapított inflációs rátával azonos mértékben emelkedik.

Az önkormányzat jelenleg 18 db egyéb (üzlethelyiségek, irodák, garázsok, földterület) bérbeadásra szánt ingatlannal rendelkezik. A helyiségek számában jelentősebb változás nem történt az elmúlt években. 2017-ben a Hunyadi téri központi buszállomás épületében lévő helyiség került visszavételre a bérlőtől (HACS-iroda), majd ez 2020-ban értékesítésre került. 2021-ben a Hunyadi tér 30. fsz. 2-3. szám alatti kettő üzlethelyiség került elővásárlási jog alapján értékesítésre.

A bérlemények kihasználtsága folyamatos, jelenleg minden helyiség bérbeadásra került. Általánosságban a bérlemények hasznosítása nem okoz gondot.

Közép- és hosszútávon is törekedni kell arra, hogy a helyiségeket maradéktalanul hasznosítsuk, ne legyen üres helyiség. A helyiségek esetében bérleti díjtarozás nem jellemző.

Az elmúlt öt évben az egyéb bérbeadásra szánt helyiségek esetében jelentősebb felújítás nem történt. 2019-ben a Dombóvárhó Kft. újította fel a Pannónia út 7. alatti üzlethelyiséget saját költségére. Az Ady u. 8. alatti üzlethelyiséget a bérlő újította fel – 50%-os bérleti díjelengedés fejében – 500.000,- Ft értékben 2020-ban. A Pannónia út 7. alatti helyiséget ugyancsak a bérlő újította fel 2021 őszén, 129.676,- Ft-os bérleti díjbeszámítással.

Üzlethelyiségek bérleti díjából befolyó önkormányzati bevétel:

Évek	2018. (Ft)	2019. (Ft)	2020. (Ft)	2021. (Ft)
Befolyt bérleti díj	7 612 332	7 021 498	7 744 154	6 244 215

A táblázat adataiból megállapítható, hogy az önkormányzati nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásából származó bevétel egy biztos, tervezhető forrása az önkormányzatnak. A pandémia miatt az önkormányzat a jogszabályi kötelezettségének eleget téve havi 136.875 Ft bérleti díjelengedést engedélyezett bérlők részére.

II. 2022. évi felújítási és karbantartási munkálatok meghatározása, ütemezése:

2022. január 31-én az alábbi pénzüsszegek álltak rendelkezésre a bérlakások kezelése, üzemeltetése kapcsán:

- Fecskeházi elkülönített számla egyenlege: 761.060, - Ft,
- Platán tér 1-3-5. elkülönített számla egyenlege: 3.849.211, - Ft,
- Liget ltp.-i lakások elkülönített számla egyenlege: 13.910.846, - Ft,
- Általános bérlakás-gazdálkodási számla egyenlege: 16.700.259, - Ft,

Összesen: 35.221.376,- Ft*

*Február 1-én 6.040.582,- Ft került kifizetésre a Fecskeházi nyílászárók cseréjének II. ütemére.

A 258/2021. (IX. 30.) Kt. határozat döntött a Pannónia út 7. szám alatti épület esetében a teljes ingatlant érintő – a Pannónia út 5. szám alatti épülettel azonos függőfolyosó és erkélyek kialakításával történő – felújításhoz szükséges tervek beszerzéséről és a Platán tér 1-3-5. szám alatti lakótömb villamoshálózatának felújításáról. Ez utóbbi feladat esetében a vállalkozóval kötött szerződés alapján - mindhárom lépcsőház tekintetében a mérőhelyektől a lakáselosztókig a mért fővezeték kialakítása – megtörtént a vállalkozó általi anyagbeszerzés, a munkálatok kezdési ideje várhatóan 2022 február közepe, befejezése májusra tehető. Az egyes bérlakásokon belül történő villamoshálózat korszerűsítésére évente, lépcsőházanként 2023-tól kezdődően kerülhet sor a pénzügyi fedezet függvényében (egy lépcsőház felújítási költsége tavalyi árakon számolva: 15 millió Ft).

Az idei év várható, ütemezett kiadásai:

1. Platán téri teljesítménynövelés díja 2022. április végéig: - 3,8 millió Ft
fővezetékek kialakítása 2022. május vége: - 14,2 millió Ft
villamoshálózat felújítási terve márc.: - 1,8 millió Ft
2. Pannónia út 7. tervezése március hó: - 5,5 millió Ft

Összesen: 25,3 millió Ft

A fenti feladatok megvalósításán túl a **Platán tér esetében a tetőtéri lakások nyílászárócseréjének** megvalósítása lenne szükséges. Az erre vonatkozó helyszíni felmérés megtörtént. A 12 összkomfortos, állami támogatással épített piaci alapon kiadható lakásból mindösszesen három lakásban jók az ablakok. Két lakás esetében az összes (konyha, fürdő, 2 szoba) ablak cserére szorul. Több esetben a lakás 1-1 ablaka rossz.

A bekért árajánlat szerint a nyílászárók cseréje (csak a rosszak: 18 db) jelenlegi áron kb. 2 millió Ft lenne műanyag 2 rétegű üveggel.

A 12 lakás összes – egységes kinézet szerinti – nyílászárócseréje kb. 5,5 millió Ft lenne.

A beszerzési szabályzat alapján elégséges három árajánlat bekérése. Az I. félévben esedékes kifizetések miatt javasolt a pénzügyi teljesítést a II. félévre ütemezni.

A Platán tér esetében a három lépcsőházi bejárat felújítása is időszerű lenne. Mivel a lakásokból történő beléptető rendszer az épület esetében 615.000,- Ft-ba kerülne, ezért javasolt csak a lépcsőházi ajtók zárhatóvá tétele (a lakásokba fel lehet csöngetni, de

onnan az ajtót kinyitni nem lehet). Az épületben lévő összesen 48 lakást érintő munkálatok várható díja (kulcsmásolással együtt) 117.150,- Ft. Ezen munkálatok kivitelezése megkezdődött az előterjesztés készítésének időpontjában.

Mindhárom lépcsőház esetében gondot okoz, hogy a csapadékvíz a lépcsőházba befolyik, ami miatt a belső vakolat vizesedik. A beázásokat nagy valószínűséggel a lépcsőházi I. emeleti üvegportál beázása okozza, így a főbejáratok feletti féltető elkészítése nem oldaná meg a problémát.

A feladatok ütemezéséhez figyelembe vehető források vizsgálata:

A bérlakás-gazdálkodás számláin lévő pénzösszeg:	29,0 millió Ft
várható díjbevétel: (febr.-jún.) *	+ 12,5 millió Ft
Ütemezett kiadások:	- 25,3 millió Ft
2022. június 30-ig várható egyenleg:	16,2 millió Ft
várható díjbevétel: (júl.-dec.)	+ 15,0 millió Ft
Kiadások: Bérek és járulékok:	- 2,0 millió Ft
Általános kiadások**:	- 7,0 millió Ft
2022. december végi várható egyenleg:	27,2 millió Ft

* februárban kiszámlázott bérleti díjak összege: 3.259.165,- Ft, ebből befolyt bérlői befizetés 2,5MFt

*** Karbantartás, közüzemi díjak, közös ktg.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a beszámolót, és az idei évre tervezett felújítási munkálatokat vitassa meg és a határozati javaslatot fogadja el.

Határozati javaslat

a lakás- és bérleménygazdálkodási feladatokról szóló beszámolóról és az önkormányzati bérlakásokat érintő 2022. évi felújítási munkálatokról

1. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakás- és bérleménygazdálkodási feladatokról, illetve az önkormányzati bérlakásoknál elvégzett 2021. évi felújítási és karbantartási munkálatokról szóló beszámolót elfogadja.
2. A Képviselő-testület támogatja a Dombóvár, Platán tér 1-3-5. szám alatti tetőtéri lakások nyílászáróinak szükségszerű cseréjét, javítását legfeljebb 2,5 millió Ft értékben, azzal a feltétellel, hogy a beruházás pénzügyi rendezésére a 2022. év II. félévben kerülhet sor.
3. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a feladat elvégzéséhez szükséges beszerzési eljárás lefolytatására.

Határidő: 2022. április 30. – a beszerzési eljárás megindítására a 2. pont esetében

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Pénzügyi Iroda

Pintér Szilárd
polgármester