

**13. számú előterjesztés**

Egyszerű többség

**ELŐTERJESZTÉS**  
**Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**2024. február 29-i ülésére**

**Tárgy:** Beszámoló a lakás- és bérleménygazdálkodási feladatokról, az önkormányzati bérlakásokat érintő 2024. 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:**  
Győrfiné Hahner Timea irodavezető, Pénzügyi Iroda

**Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte:**  
Győrfiné Hahner Timea irodavezető, Pénzügyi Iroda

**Törvényességi szempontból ellenőrizte:**  
Dr. Szabó Péter jegyző

**Tisztelt Képviselő-testület!**

**I. Beszámoló a bérbeadható lakásokkal és nem lakás céljára szolgáló helyiségekkel kapcsolatos 2023. évi gazdálkodásról**

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadását a 40/2020. (XII. 19.) számú önkormányzati rendelet szabályozza.

A bérbeadásra kerülő lakások köre hasznosításuk módja szerint az alábbi:

- a) szociális helyzet alapján bérbe adható lakások;
- b) állami támogatással épült lakások;
- c) piaci alapon bérbe adható lakások;
- d) „Fecskeház” program keretében épült lakások;

A fogyatékkal élők elhelyezésére szolgáló lakóegységek 2023. szeptember 29-ével kerültek ki a bérlakások közül, mivel a képviselő-testület az ingatlant annak kiürítése után üzlethelyiségnek minősítette. Ugyanezzel a dátummal az ideiglenes jelleggel kiadható Termál u. 5. szám alatti ingatlan annak értékesítése miatt került ki a rendeletből.

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

Jelenleg az önkormányzat tulajdonában lévő bérlakások megoszlása az alábbi:

- 37 db szociális alapon kiadható, melyből a TOP-os pályázatból felújított lakások száma 23 db,
- 12 db állami támogatással épült piaci alapon kiadható,
- 104 db piaci alapon kiadható,
- 15 db Fecskeház program keretében épült lakás.

A Rendelet 1. melléklete tartalmazza az önkormányzat tulajdonában lévő bérbeadható lakások listáját. A szociális rászorultság alapján bérbeadható lakások között az 1.1. pontban szerepelnek a TOP-os pályázatok keretében korszerűsített, felújított lakások, melyek az alábbiak:

- 3 db mászlonyi,
- 5 db Kórház u. 2.
- 4 db az Erzsébet u. 2.
- 2 db a Kossuth L. u. 27.
- 3 db a III. u. 24.
- 1 db az Erkel u. 56.
- 2 db az Arany J. tér 4.
- 3 db a Kinizsi u. 37/B. szám alatt.

### Ingtalanértékesítések:

A képviselő-testület az 58/2020. (V. 29.) számú határozatával több szociális alapon kiadható lakást jelölt ki értékesítésre:

1. Arany János tér 16. fsz. 1. szám alatti lakás,
2. Arany János tér 15. szám alatti lakóház,
3. Arany János tér 26. szám alatti lakás,
4. Szabadság u. 15. fsz. 3. szám alatti lakás.

Az 1-2. pont alatti lakások esetében a képviselő-testület nem biztosított elővásárlási jogot a jogcím nélküli lakáshasználóknak, akik még nem költöztek ki. Egy esetben elindult a kilakoltatási eljárás, a másik esetben a lakáshasználó várhatóan idén visszaadja a bérlakást, mivel ingatlant vásárolt magának.

A 3. és 4. pont alatti lakások értékesítése 2023-ban megtörtént.

Értékesítésre került a Kakasdombi köz 6. szám alatti ingatlan is, melyre az önkormányzat adásvételi előszerződést kötött még 2022-ben a lefolytatott versenyeztetési eljárás nyertesével. A szerződéses feltételek teljesülését követően 2023-ban megtörtént a végleges adásvételi szerződés megkötése.

A TOP-os forrásból megvalósult lakásfelújításoknak, az értékesítéseknek, illetve a rendeletből való kivételeknek köszönhetően az önkormányzatnak jelenleg 98 db összkomfortos és 70 db komfortos lakása van, komfort nélküli nincs.

Jelenleg 6 db műszaki ok miatt kiadhatatlan bérlakás található a Bajcsy-Zsilinszky u. 5. szám alatt lakótömbben (Márialak), földémbeszakadás miatt 2020 szeptemberben a bérlők kiköltöztetése megtörtént.

A bérlakások tekintetében az elmúlt években jelentős változások történtek. A 2012-ben elindított bérlakás értékesítési program óta 53 db szociális alapon kiadható és 4 db piaci alapon kiadható bérlakás került eladásra. Az értékesítések közel fele részletfizetési kedvezménnyel történt. Az eladott lakásokból 28 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.

Lakásigénylők, lakáskiutalások számának alakulása:

Lakáskiutalások száma	Év	Évvégén névjegyzéken szereplők száma
27	2019	30
22	2020	26
14	2021	8
26	2022	13
50	2023	3

Az elmúlt évek lakásszámának csökkenése mögött elsősorban a vegyes tulajdonban lévő bérlakás értékesítések állnak.

A 2023. év végével 4 lakáshasználónak nem volt lakásbérleti szerződése, közülük 2 esetben van jogerős kilakoltatási határozat, ami a téli moratórium lejártát követően végrehajtható. Egy esetben rendszeres a hátralék törlesztése, egy esetben pedig a lakás visszaadása várható. A jogcím nélküli lakáshasználók száma 2023-ban 3 fő, 2022-ben 12 fő volt.

A 2022. január 26-i Lakhatási Tanácsadó Testület ülésén született javaslat alapján az önkormányzat 17 bérlő esetében fizetési meghagyás és 10 esetben a kilakoltatási eljárás megindításáról döntött. A felszólított bérlők közül öten adták vissza önként a lakást, 3 esetben megállapodás született.

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

A 2 kilakoltatásra váró személy lakbérhátraléka az év végén 2.169.514 Ft volt.

A tavalyi évben három esetben összesen 1.032.932 Ft értékben írtunk le tartozást, mivel a hátralékosok elhunytak, valamint örökösük sem volt.

A hátralék összegének eloszlása:

	2023.12.31. (Ft)
Jogcím nélküli lakáshasználók	2.284.792
Szerződéses bérlők	2.773.019
Kiköltözött, a lakást átvettük	5.832.703
Kilakoltatott lakáshasználó	-
Összesen	11.321.112

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

A 2024. február 6-i Lakhatási Tanácsadói Testület ülésén 15 fő jövedelemmel rendelkező hátralékos esetében született javaslat a fizetési meghagyás elindításáról, az eljárások lefolytatásának sikeressége esetén közel 1,5 millió Ft-os bevételre számítunk, mely a hátralékok összegét csökkenti. A többi hátralékos a rendelkezésre álló információk alapján terhelhető jövedelemmel nem rendelkezik, az ő esetükben a hátralékok csökkenése rövid távon nem várható.

A Dombóvári Városgazdálkodási Nonprofit Kft., mint korábbi lakáskezelő 2021. december 31-én 12.298.912 Ft, 2022. december 31-én és 2023. december 31-én is 12.292.551 Ft be nem hajtott bérleti díjtartozást tartott nyilván.

Az önkormányzat nevében a Lucza hegyi utcai, a Szabadság utca 15., az Arany János tér 26. és az Erzsébet utca 2. szám alatti társasházi ingatlanok vízfőmérő órája van vagy volt, ahol a magántulajdonosok felhalmozott díjtartozása 1.628.598 Ft-ot tett ki az év végén.

A távhődíjak esetében a bérlők és a volt bérlők által felhalmozott tartozás az év végével 1.396.238 Ft.

## Lakásfelújítások

### Jelentősebb felújítások a 2023. évben:

A TOP-os pályázatokhoz kapcsolódóan önerőből megvalósuló felújítások, kiadások (villamoshálózat bővítése, mellék-vízmérőórák tervezése, kialakítása, tetőjavítás, tűzhelyek, mosogatószekrények beszerzése, szennyvízbekötés, gázóra visszaszerelése, kéményfelújítások, stb.)

A Pannónia út 7. IV. emeletén előtetők kerültek felszerelésre 278 eFt értékben  
Nyílászárócsere a Dombó P. u. 18. III/1. és a Liget ltp 5/A. fsz. 1. alatti lakásban történt összesen 1.400.260 Ft értékben.

A Kórház u. 2. alatti társasház részére a célbefizetés - a főépület homlokzatjavítására, festésére, valamint a lépcsőház festésére és a lépcsőházi ablak cseréjére - összesen 3.104.448 Ft volt.

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

	2023.12.31 (eFt)
Kiszámlázott bérleti díj (Ft)	47.033
Eszközvásárlás, karbantartás, felújítás értéke (Ft)	20.637

A tavalyi évben kiszámlázott bérleti díjből a bérlők által ténylegesen befizetett díj 43.462 eFt volt, azaz a kiszámlázott bérleti díj 92,41%-a. 2023-ban így megközelítőleg 3,5 mFt hátralék keletkezett a bérlakás-gazdálkodás kapcsán. 2023-ban a bérleti díjak 43,88%-a visszaforgatásra került a lakásállomány műszaki állapotának javítása érdekében.

A bevételek terhére nem csak a felújítások, karbantartások kerülnek elszámolásra, hanem innen történik a bérlakások üzemeltetésével kapcsolatos személyi, és egyéb dologi jellegű kiadások elszámolása is.

A bérleti díjakat rendszeresen felülvizsgáljuk, a hátralékok behajtása iránt a szükséges intézkedések lehetőségét folyamatosan figyeljük. A bérleti díjhátralékok csökkentése és a bérlők lakhatásának segítése érdekében alkalmazzuk az adósságkezelésbe vonás, valamint a részletfizetési kedvezmény nyújtásának lehetőségét. A legvégső esetben a szerződések felmondásra kerülnek, a kilakoltatás kezdeményezésére is bizonyos esetekben sajnos sor kerül, a hátralékok behajtása és a bérlői hátralékállomány csökkentése érdekében.

A bérlakásoknál a közüzemi díjakat folyamatosan figyelemmel kísérjük. A közműszolgáltatókkal folyamatosan egyeztetünk az önkormányzati bérlakásokat érintő hátralékok alakulásáról. A közműszolgáltatók a bérlőt is és az önkormányzatot, mint tulajdonost is értesítik a hátralékok alakulásáról. A tudomásunkra jutott hátralékokról a bérlőket a Hivatal is külön tájékoztatja, továbbá szerződési feltételként is előírjuk a nullás közüzemi igazolás bemutatását.

## 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.

A helyiségek csak pályázati eljárás lefolytatása után adhatóak bérbe, 3 havi bérleti díjnak megfelelő összegű óvadék letétbe helyezésével egyidejűleg.

A bérleti díj legalacsonyabb összegét helyiségtípusonként 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 16 db bérbeadásra szánt, nem lakáscélú ingatlanal rendelkezik. 2023-ban ingatlanértékesítés ebben a kategóriában nem történt, szeptemberben a Park utca 2. szám alatti – a fogatékkal élők elhelyezésére szolgáló lakóegységek – és a mellette lévő 3 szobás lakás üzlethelyiséggé történő kijelölése történt meg.

A bérlemények kihasználtsága folyamatos, jelenleg a Park utcai ingatlanokon kívül minden ingatlan bérleti szerződéssel lekötött.

Közép- és hosszú távon is törekszünk arra, hogy a helyiségeket maradéktalanul hasznosítsuk. A helyiségek esetében bérleti díjtartozás nem jellemző.

Az elmúlt években az üzlethelyiségek esetében a felújítást általában a bérlők a saját igényeik figyelembevételével, tulajdonosi hozzájárulás után hajtották végre. 2023-ban a MÁV-csomópontnál lévő helyiség bérlője számára történt meg a hozzájárulás kiadása, így az üzlethelyiségben 545.000 Ft értékű felújítás valósult meg.

Üzlethelyiségek bérleti díjából befolyó önkormányzati bevétel:

Évek	2023. (Ft)
Befolyt bérleti díj	8.553.490

Az önkormányzati nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásából származó bevétel egy biztos, tervezhető forrása az önkormányzatnak, bérleti díjhátraléka a bérlőknek nincs.

2024-ben a nem lakáscélú helyiségek bérbeadásából származó bevétel az infláció miatt várhatóan 17,6%-kal nő.

## **II. A 2024. évi felújítási és karbantartási munkálatok meghatározása, ütemezése**

A nem lakáscélú bérlemények esetében felújítások nem szükségesek. A karbantartási feladatokat a bérlők látják el a bérleti szerződések alapján, amennyiben valamelyik bérlő igényli az üzlethelység felújítását, úgy ahhoz az önkormányzat a bérlő kérelmét elbírálva külön megállapodás alapján járulhat hozzá.

A bérlakások esetében a 2024. évi felújítási és karbantartási feladatok ütemezése havi szinten a 3.919 eFt bérleti díj kiszámlázása mellett a 2023. évi fizetési hajlandóságot figyelembe véve havi 3,6 mFt bevétellel kerülhet tervezésre. A többéves tapasztalatok alapján minden évben jelentős összegeket fordítunk előre nem tervezhető kiadások (csőtörés, tetőbeázás, viharkár, elektromos zárlat) finanszírozására, ezért a tervezésnél a figyelembe vehető bevétel 50%-val számolunk.

### Az idei év várható, ütemezett kiadásai:

1. A Platán téri lakótömb villamoshálózat lakásonként történő felújítása egy lépcsőház esetében a 258/2021. (IX. 30.) Kt. határozat szerint.
2. A Platán téri 3 db lépcsőházi fém bejárati ajtó cseréje műanyagra a beázások miatt, ezzel egyidejűleg 3 db előtető készíttetése.
3. A Kórház u. 2. udvari behajtójának gépjárművel történő használhatósága érdekében – támogató társasházi döntés esetén – a célbetét biztosítása.
4. A Hunyadi tér 27. II/9 szám alatti piaci alapon kiadható bérlakás nyílászáróinak cseréje.
5. A Pannónia út 7. szám alatti lépcsőházi festés, emeletenként a villanyóraszekrény és tároló ajtajának mázolásával.
6. A Pannónia út 7. IV. emeleti bejárati faajtók (5 db) a korábban elbontott veszélyes előtető miatt szorulnak, megvetemedtek, festék lepergett, ezért cseréjük szükséges.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a beszámolót és a 2024. évre tervezett felújítási munkálatokat az alábbi határozati javaslat alapján elfogadni szíveskedjen.

**Határozati javaslat**  
**a lakás- és bérlémenygazdálkodási feladatokról szóló beszámolórol és az**  
**önkormányzati bérlakásokat érintő 2024. évi felújítási munkálatokról**

1. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakás- és bérlémenygazdálkodási feladatokról, valamint az önkormányzati bérlakásoknál elvégzett 2023. évi felújítási és karbantartási munkálatokról szóló beszámolót elfogadja.
2. A Képviselő-testület a bérleti díjak terhére legfeljebb 20 millió Ft-ot különít el az alábbi bérlakások felújítási és karbantartási munkálatainak elvégzésére:
  - a) A Platán téri lakótömbben a villamoshálózat lakásonkénti felújítása egy lépcsőház esetében,
  - b) a Platán téri 3 db lépcsőházi fém bejárati ajtó cseréje és 3 db előtető létesítése,
  - c) a Kórház utca 2. alatti társasház udvari behajtójának gépjárművel való közlekedésre alkalmassá tételéhez a társasházi célbetét biztosítása,
  - d) a Hunyadi tér 27. II/9 szám alatti piaci alapon kiadható bérlakás nyílászáróinak cseréje,
  - e) a Pannónia út 7. szám alatti lépcsőház festése, emeletenként a villanyóraszekrény és tároló ajtajának mázolásával,
  - f) a Pannónia út 7. IV. emeleti 5 db bejárati faajtó cseréje.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a munkálatok elvégzéséhez szükséges beszerzési és versenyeztetési eljárások lefolytatására, a szükséges munkálatok megrendelésére.

**Határidő:** 2024. december 31. – a munkálatok elvégzésére

**Felelős:** Polgármester

**Végrehajtásért felelős:** Pénzügyi Iroda

Pintér Szilárd  
polgármester