

11. számú előterjesztés

Egyszerű többség

ELŐTERJESZTÉS

Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. március 4-i ülésére

Tárgy: Beszámoló a lakás- és bérleménygazdálkodási feladatok ellátásáról a 2024. évben, az önkormányzati bérlakásokat érintő 2025. évi felújítási munkálatok meghatározása

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 2024. évi gazdálkodásról

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadását a 40/2020. (XII. 19.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban: 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 szociális helyzet alapján bérbe adható 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.

2024-ben a bérlakásállomány 1 lakással csökkent, mivel értékesítésre került - a 82/2024. (IV. 30.) Kt. határozat alapján - a Szigetsor 11/B. szám alatti, szociális alapon kiadható bérlakás.

Jelenleg az önkormányzat tulajdonában lévő bérlakások megoszlása az alábbi:

- 35 db szociális alapon kiadható, melyből a TOP-os projektek révén felújított lakások száma 23 db,
- 12 db állami támogatással épült piaci alapon kiadható,
- 105 db piaci alapon kiadható,
- 15 db Fecskeház program keretében épült lakás.

A bérlakásállomány változása 2017-2024 között:

Év	2017	2018	2020	2021	2022	2023	2024
Összes lakás-bérlemény (db)	201	195	206	196	179	168	167

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 Terület- és településfejlesztési Operatív Program keretében felújított lakások is.

Ingtatlanértékesítések:

A képviselő-testület az 58/2020. (V. 29.) számú határozatával több szociális alapon kiadható lakást jelölt ki értékesítésre. 2023-ban az Arany János tér 26. és a Szabadság

utca 15. fsz. 3. szám alatti lakást sikerült értékesíteni, a két lakás vételára összesen 7.440.000 Ft.

A határozattal értékesítésre kijelölt lakások közül az alábbi kettőt még nem vásárolták meg:

- A Arany János tér 16. fsz. 1. szám alatti lakás 2024 novemberében megüresedett, a lakás értékesítése folyamatban van.
- Az Arany János tér 15. szám alatti lakóház esetében várhatóan idén a bérlő visszaadja a bérlakást, mivel ingatlant vásárolt magának.

A TOP-os lakásfelújításoknak, illetve az értékesítéseknek köszönhetően az önkormányzatnak jelenleg 100 db összkomfortos, 67 db komfortos lakása van. Komfort nélküli lakás nincs.

Jelenleg 6 db műszaki ok miatt kiadhatatlan lakóegység van a Bajcsy-Zsilinszky utca 5. szám alatti tömbben (Márialak), földémbeszakadás miatt 2020. szeptemberben a bérlők kiköltöztetése megtörtént. A Márialak fejlesztéséhez, a közösségi funkció létrehozásával a TOP PLUSZ-3.4.1 pályázat biztosítja a pénzügyi fedezetet.

A lakásigénylők, lakáskiutalások számának alakulása:

Lakáskiutalások száma	Év	Év végén névjegyzéken szereplők száma
27	2019	30
22	2020	26
14	2021	8
26	2022	13
50	2023	3*
74	2024	3

* A TOP-os lakásfelújításoknak köszönhetően a névjegyzékből 19 fő elhelyezése történt meg 14 bérlőkijelöléssel.

A lakáskiutalások száma tartalmazza a pályázat alapján történő bérlőkijelölést és a szerződés hosszabbításokat is. Az önkormányzat 2 piaci alapon kiadható bérlakásában összesen 7 fő ukrán menekült számára biztosít lakhatást. A lakással kapcsolatos kiadások központi támogatásból térülnek meg.

A lakásbérlemények számának és területének alakulása:

Év	2022	2023	2024
Összes lakásbérlemény (db)	179	168	167
Lakásbérlemények területe (m ²)	7.380	7.146	7.061

Az elmúlt évek lakásszámának csökkenése mögött elsősorban a vegyes tulajdonban lévő, valamint a komfort nélküli bérlakás-értékesítések állnak. A 2022. évi

jelentősebb csökkenést a Jókai utca 13. szám alatti társasházi ingatlan (9 lakás) eladása okozta.

A 2024. év végével 4 lakáshasználónak nem volt lakásbérleti szerződése. A jogcím nélküli lakáshasználók száma 2023-ban 3 fő, 2022-ben 12 fő volt.

Tavaly 2 esetben indult kilakoltatási eljárás. A 2 fő kilakoltatott hátraléka (szociális alapon bére adható lakás esetében: 2019. óta 1.005.044 Ft, a piaci alapon bére adható lakás esetében 2021. óta 1.790.413 Ft) összesen 2.795.457 Ft, a lakbértartozás behajtására az önkormányzat fizetési meghagyást indított. A hátralék behajtására jelenleg kevés esély van, mivel a hátralékosok munkaviszonnyal nem rendelkeznek.

A hátralékos, de fizetési hajlandóságot mutató bérlőkkel részletfizetési megállapodást köt az önkormányzat. A tavalyi év végén 2 megállapodás volt érvényben.

2024-ben a Lakhatási Tanácsadó Testület javaslata alapján

- fizetési meghagyás benyújtására 13 volt bérlő és 3 lakáshasználó esetében került sor,
- szerződésfelmondás 3 esetben történt, de a hátralékok rendezése után a döntés visszavonásra került,
- a bérlakás elhagyására történő felszólítás – a kilakoltatásra került lakáshasználókon kívül – 3 esetben került kiküldésre, ebből két esetben a bérlők önként visszaadták a lakást, egy esetben jelenleg is lakáshasználók,
- kilakoltatási eljárás indítása – a 2 fő kilakoltatásán felül – még két esetben történt, az egyik lakásban a jogcím nélküli lakáshasználók még a lakásban élnek, a másik lakást a bérlők önként visszaadták.

2024-ben követelés leírásra nem került sor, ellentétben a 2023. évvel, amikor három esetben összesen 1.032.932 Ft értékben került sor a tartozás leírására, mivel a hátralékosok elhunytak, valamint örökösük sem volt.

A hátralékok emelkedésének indoka, hogy a jogcím nélküli lakáshasználók esetében a Rendelet hatálybalépését követően a lakáshasználati díj a lakbér 300%-a a korábbi 150% helyett.

A hátralék összegének eloszlása:

	2022.12.31 (Ft)	2023.12.31 (Ft)	2024.12.31 (Ft)
Jogcím nélküli lakáshasználók	1.928.956	2.284.792	1.503.596
Szerződéses bérlők	1.785.852	2.773.019*	4.831.784*
Kiköltözött, a lakást átvettük	6.141.309	5.832.703	6.301.212
Kilakoltatott lakáshasználó	-	-	2.795.457
Összesen	9.856.117	11.321.112	15.432.049

*a hátralékból 2023-ban 977.498 Ft, 2024-ben 160.930 Ft volt a Park u. 2. alatti volt bérlők közüzemi díjhátraléka

A hátralékos összeg tartalmazza a bérlők felé továbbszámlázott összegeket, vagyis az önkormányzat által megfizetett, leginkább közüzemi szolgáltatók felé fennálló bérlői tartozásokat és egyéb költségek (víz- és áramdíj tartozások a fogyasztóváltozások átvezetése érdekében, a leszerelt áram és gáz mérőóra visszaszerelésének különdíja, festés, különböző bérlők által el nem végzett kis javítások, karbantartások), melyek kifizetése a lakás újabb bérbeadásához szükséges volt.

A tavalyi évben a bérlők felé a bérleti díjon felül továbbszámlázott hátralékos összeg 2.779.218 Ft volt.

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 kiküldésére kerülnek, a hátralék összege sajnos mégsem csökken jelentős mértékben, azonban a hátralékosok száma igen.

A 2024. február 6-i Lakhatási Tanácsadói Testület ülésén született javaslat alapján 15 jövedelemmel rendelkező hátralékos esetben született döntés a fizetési meghagyás elindításáról közel 1,5 millió forint hátralékos összegre. Sajnos a többi hátralékos esetben terhelhető jövedelem nincs, ezért ezek behajtása rövid távon nem várható.

A Dombóvári Városgazdálkodási Nonprofit Kft., mint korábbi lakáskezelő a 2024. év végével 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 u. 2. szám alatti társasházi ingatlanok vízfőmérő órája volt, 2024. év végén már csak az Erzsébet utca 2. esetében volt vízfőmérő az önkormányzat nevében. A felsorolt ingatlanok esetében a magántulajdonosok felhalmozott díjtartozása az év végével 2.900.491 Ft volt.

A távhődíjak esetében a bérlők és a volt bérlők által felhalmozott tartozás év végén 1.850.698 Ft-ot tett ki.

A DRV Zrt. kimutatása szerint 2024.12.31-ig a bérlők/lakáshasználók 1.582.647 Ft vízdíjtartozást halmoztak fel.

Lakásfelújítások

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

Jelentősebb felújítások

- 2021: Platán tér 5. 3/3: 2 db tetőablak csere,
Kórház utca 2. 1/7: főelzáró és wc csere,
Park utca 2.: szivattyúcsere és lapostető szigetelés, esővíz elvezetés,
Kórház utca 2. 2.: csőtörés és vízóra csere,
Kossuth utca 27. 1 és 4.: cserépkályha átrakása, javítása, elbontása,
Liget ltp. 6B 3/15.: gázkazán javítás,
Teleki utca 14.: nyílászárócsere (értéke: 12.081.164,- Ft).
- 2022: Arany János tér 26.: csőtörés 476.251 Ft,
Erkel Ferenc utca 56.: szennyvízterveztetés 159.500 Ft,

- Kossuth utca 27. 4. lakás: vaskályha vásárlás 101.320 Ft,
 Liget ltp. 6/B. I/7.: gázkazán szerelés 135.000 Ft,
 Liget ltp. 6/B. III/14.: gázkazán javítás 120.000 Ft,
 Park utca 2.: kazánjavítás 379.222 Ft,
 Platán tér 1-3-5.: tetőtéri ablakcsere 2.800.000 Ft,
 Platán tér 1. III/1.: gázkazán javítása 138.000 Ft,
 Platán tér 3. III/2.: gázkazán javítása 130.000 Ft,
 Platán tér 1-3-5.: lépcsőházi villamos felújítás 13.914.211 Ft.
- 2023: 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 Pál utca 18. III/1. és a Liget ltp. 5/A. fsz. 1. alatti lakásban történt összesen 1.400.260 Ft értékben.
 A Kórház utca 2. alatti társasház célbefizetése a főépület homlokzatjavítására és festésére 3.104.448 Ft volt.
- 2024: A Kinizsi utca 37/B. szám alatti bérlakások csoportos villamos mérőhely kialakítása 3.610.442 Ft, a falak vizesedése miatti szárazépítési munkák 1.498.600 Ft.
 A Teleki utca 14. alatti „Fecskeház” tetőjavítása és hátsó bejárati lépcső helyreállítása 821.055 Ft.
 a Platán tér 1-3-5. alatti lépcsőházi bejárati ajtócsere 2.2347.686 Ft, tetőszerkezet javítása beázás miatt 576.85 Ft.
 A Platán tér 1. III/1. alatti lakás: ablakcsere 257.445 Ft.
 Az Erzsébet utca 2. A. 8.: tetőszerkezet javítása 314.985 Ft.
 Kórház utca 2.: belső útfelújítás a bejárás érdekében 1.045.200 Ft.
 Gázkazánok javítása 7 bérlakásban 668.300 Ft.

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

	2021.12.31. (eFt)	2022.12.31 (eFt)	2023.12.31 (eFt)	2024.12.31 (eFt)
Kiszámlázott bérleti díj	38.452	41.273	47.033	50.049
Eszközvásárlás, karbantartás, felújítás értéke	7.063	27.824	20.637	17.723

A tavalyi évben kiszámlázott bérleti díjből a bérlők által ténylegesen befizetett díj 46.764 eFt volt, a kiszámlázott bérleti díj 93,4%-a.

A bérlakás-gazdálkodás kapcsán 2024-ben 3.285 eFt, 2023-ban 3,5 millió Ft hátralék keletkezett.

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

A lakásügyi iroda dolgozói a bérleti díjakat rendszeresen felülvizsgálják, a hátralékokról nyilvántartást vezetnek, a hátralékok behajtása iránt a szükséges intézkedéseket megteszik. Azon bérleti díjhátralékok esetében, ahol az adósságkezelésbe vonás, valamint a részletfizetési kedvezmény nem nyújt megoldást, a szerződéseket felmondják és a kilakoltatási eljárás kezdeményezésére, valamint a hátralék behajtására irányuló intézkedéseket megteszik. A jelenlegi eljárásrend alapján bérleti szerződés hosszabbítása is csak olyan esetekben lehetséges, ha a bérlők hátralékkal nem rendelkeznek sem az önkormányzat sem a közüzemi szolgáltatók felé.

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 adhatóak bérbe, ha a bérlő 3 havi bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot a szerződéskötéskor letétbe helyez.

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 14 db (üzlethelyiségek, irodák, garázsok) bérbeadásra szánt nem lakáscélú ingatlanal rendelkezik. A helyiségek számában jelentősebb változás nem történt az elmúlt években. 2021-ben a Hunyadi tér 30. fsz. 2-3. szám alatti két üzlethelyiség került elővásárlási jog alapján értékesítésre. 2022-ben egy Pannónia úti garázs került a bérlőnek eladásra. 2023-ban ingatlanértékesítés nem történt, szeptemberben a Park u. 2. szám alatti volt „Fogyatékosok átmeneti otthona” és a mellette lévő 3 szobás lakás üzlethelyiséggé történő kijelölése történt meg. 2024-ben a nem lakás céljára szolgáló helyiségek számában változás nem volt.

A bérlemények kihasználtsága folyamatos, jelenleg a Park utcai ingatlanokon kívül minden kiadható ingatlan bérbeadással hasznosul.

Közép-, és hosszú távon is törekszünk arra, hogy a helyiségek hasznosítását maradéktalanul megvalósítsuk a bérleti díj bevétel maximalizálása érdekében. A helyiségek esetében bérleti díjtarozás nem jellemző.

Az elmúlt években az üzlethelyiségek esetében jelentősebb felújításra nem volt szükség. Az önkormányzat minden esetben hozzájárul a bérlői igények önköltségen való megvalósításához, amennyiben ezek a beruházások az ingatlan értékére értéknövelő hatással bírnak, akkor a beruházás értéknövelő összegét a bérlő részére bérleti díj kompenzáció keretében megtérítjük. 2024-ben a bérlők részéről ilyen jellegű kérelem nem érkezett.

Üzlethelyiségek bérleti díjából befolyó önkormányzati bevétel:

Év	2020. (Ft)	2021. (Ft)	2022. (Ft)	2023. (Ft)	2024. (Ft)
Befolyt bérleti díj	7 744 154	6 244 215	6.992.676	8.553.490	9.014.421

A táblázat adataiból megállapítható, hogy az önkormányzati nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásából származó bevétel egy biztos, tervezhető bevétele az önkormányzatnak, bérleti díjhátraléka a bérlőknek nincs.

II. A 2025. évi felújítási munkálatok meghatározása

A nem lakáscélú bérlemények esetében felújítások nem szükségesek. A karbantartási feladatokat a bérlők látják el a bérleti szerződések alapján. Bérlői felújítási igények esetén az önkormányzat mérlegelést követően külön megállapodás szerint meghatározott feltételekkel járulhat hozzá a felújítás elvégzéséhez.

A bérlakások esetében a 2025. évi beruházási és felújítási feladatok elvégzésére a képviselő-testület a Dombóvár Város Önkormányzata 2025. évi költségvetéséről szóló 3/2025 (II. 14) önkormányzati rendeletében összesen 3 millió Ft előirányzatot határozott meg. A szükséges munkálatokat mérlegelve az alábbi munkák elvégzésére teszek javaslatot:

1. Pannónia út 7. szám alatti lépcsőházi festés, emeletenként villanyóraszekrény és tároló ajtajának mázolásával.
2. Pannónia út 7. IV. emeleti bejárati faajtók (5 db) a korábban elbontott veszélyes előtető miatt szorulnak, megvetemedtek, a festék lepergett, ezért a cseréjük szükséges.

A bérlakások karbantartási munkálatai sem összegszerűségében, sem előfordulási gyakoriságukat tekintve nem tervezhetőek, ezeket egyedileg mérlegelve szükség szerint végezteti el az önkormányzat.

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 feladatok ellátásáról szóló beszámolóról és az önkormányzati bérlakásokat érintő 2025. évi felújítási munkálatokról

1. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakás- és bérleménygazdálkodási feladatokról, valamint az önkormányzati bérlakásoknál elvégzett 2024. évi felújítási és karbantartási munkálatokról szóló beszámolót elfogadja.
2. A Képviselő-testület az önkormányzati bérlakásokat érintően a Dombóvár Város Önkormányzata 2025. évi költségvetéséről szóló 3/2025 (II. 14.) önkormányzati rendelettel összhangban az alábbi munkálatok elvégzéséhez járul hozzá:
 - a) a Pannónia út 7. szám alatti lakótömb lépcsőházának festése, emeletenként a villanyóraszekrény és a tároló ajtajának mázolásával.
 - b) a Pannónia út 7. szám alatti lakótömbben a IV. emeleti bejárati faajtók (5 db) cseréje műanyagra.

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

Határidő: 2025. december 31. – a munkálatok elvégzésére

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Pénzügyi Iroda

Pintér Szilárd
polgármester